



# Prezydent Miasta Lublin



ISO 9001:2008  
FS 582555

ul. Wieniawska 14, 20-071 Lublin, tel.: 81 466 2300, fax: 81 466 2301  
email: planowanie@lublin.eu, ePUAP: /GminaLublin/skrytka, www.um.lublin.eu

PL-WZ-I.6727.8.2017

Lublin, dnia 09.01.2017 r.

## WYRYS I WYPIS Z MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Działając w oparciu o:

- art. 30 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. - o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym / tekst jednolity z dnia 5 lutego 2015 r. Dz. U. z 2015 r. poz. 199 ze zm. /;
- Uchwałę Nr 628/XXIX/2005 z dnia 17 marca 2005 r. Rady Miasta Lublin w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin - **część IV**, obejmującego **wschodni** obszar miasta zawarty między rzeką Bystrzycą na odcinku od al. Tysiąclecia do mostu kolejowego na szlaku Lublin - Łuków, linią kolejową relacji Lublin - Łuków do granicy administracyjnej miasta, granicą administracyjną miasta do styku z zachodnią granicą gminy Głusk, drogą gruntową biegnącą obniżeniem terenu w przedłużeniu granicy administracyjnej miasta do projektowanej ulicy klasy głównej KDG / przedłużenie ul. Grygowej /, projektowaną ulicą KDG do al. Wincentego Witosa, al. Wincentego Witosa, al. Tysiąclecia do rzeki Bystrzycy wraz z tymi ulicami / Dziennik Urzędowy Województwa Lubelskiego z 23 maja 2005 r. Nr 99, poz. 1923 /,

informuję, że działka nr ewidencyjny **75 /** arkusz **5**, obręb **11 - Dziesiąta Wieś /**, położona przy ul. **Władysława Jagiełły 11** w Lublinie, znajduje się w następujących obszarach:

- **tereny usług publicznych - UPo** z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod realizację obiektów oświaty z zakazem zmiany przeznaczenia pod inne funkcje, z możliwością ich czasowego zagospodarowania do czasu realizacji docelowej inwestycji / § 30 /.

Ponadto działka znajduje się w następujących strefach polityki przestrzennej:

- **Strefa ochrony i kształtowania krajobrazu kulturowego obszarów osadniczych doliny Czarniejówki SOK 5 / § 85, § 86, § 87, § 88 /;**
- **Strefa Ochrony Krajobrazu Otwartego z Daleką Ekspozycją Zewnętrzną EZ / § 93, § 86 /;**
- **Strefa miejska - Y2 / § 95 /.**

Pozostałe ustalenia obowiązujące oraz informacyjne zgodnie z oznaczeniami graficznymi użytymi w tekście uchwały oraz rysunku planu.

Sposób zagospodarowania w/w działki określają dołączone wyrisy i wypisy z planu zagospodarowania przestrzennego. Tekst i rysunek planu w skali 1:2000 stanowią integralną całość.

Zgodnie z § 104 planu ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 3 Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

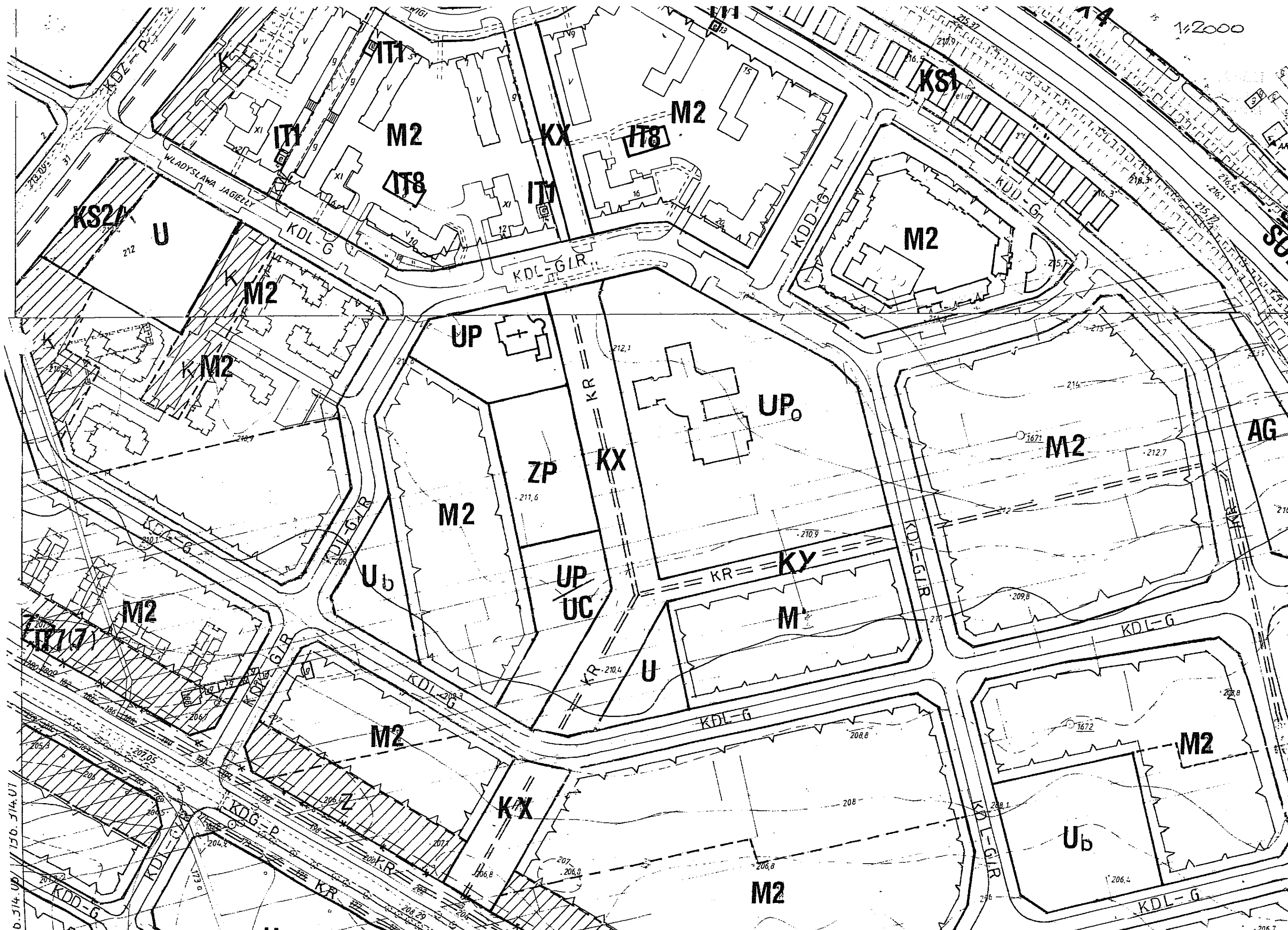
Załączniki dotyczące wnioskowanej działki:

1. odbitki ksero z tekstu planu - szt. **30**
2. odbitki ksero z rysunku planu - szt. **1**

Otrzymują:

1. **Gmina Lublin**  
**reprezentowana przez**  
**Dyrektora Wydziału Inwestycji i Remontów**  
**ul. Podwale 3a**  
**20-117 Lublin**
2. a/a

Potwierdzam za zgodność kopii  
z dokumentem elektronicznym  
w systemie .....  
(nazwa systemu)  
nr .....  
(numer dokumentu w systemie)  
.....  
(imię i nazwisko oraz stanowisko służbowe)  
03.08.2020  
(data sporządzania wydruku oraz data uwierzytelnienia)



**Uchwała Nr 628/XXIX/2005  
Rady Miasta Lublin  
z dnia 17 marca 2005 r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin – część IV.**

Na podstawie art. 18 ust. 2, pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. Nr 142 z 2001r. poz.1591 z późn. zmianami) oraz art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. Nr 15 z 1999 r. poz. 139 z późn. zmianami) w związku z art. 85 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 z 2003r, poz. 717 z późn. zmianami) Rada Miasta Lublin uchwala co następuje:

**§ 1**

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin – część IV, obejmujący wschodni obszar miasta zawarty między rzeką Bystrzycą na odcinku od al. Tysiąclecia do mostu kolejowego na szlaku Lublin-Łuków, linią kolejową relacji Lublin-Łuków do granicy administracyjnej miasta, granicą administracyjną miasta do styku z zachodnią granicą gminy Głusk, drogą gruntową biegnącą obniżeniem terenu w przedłużeniu granicy administracyjnej miasta do projektowanej ulicy klasy głównej KDG (przedłużenie ul. Grygowej ), projektowaną ulicą KDG do al. Wincentego Witosa, al. Wincentego Witosa, al. Tysiąclecia do rzeki Bystrzycy wraz z tymi ulicami.
2. Z obszaru, o którym mowa w ust. 1 wyłącza się tereny pokazane na załącznikach graficznych i oznaczone kolejno numerami: IV/1, IV/2, IV/3, IV4.
3. Ustalenia planu wyrażone zostają w postaci niniejszej uchwały oraz rysunków planu:
  - plansza podstawowa w skali 1: 2000 jako załącznik Nr 1,
  - plansza koordynacyjna w skali 1: 10 000 jako załącznik Nr 2,
  - plansza polityki przestrzennej w skali 1: 10 000 jako załącznik Nr 3,
  - ideogram uzbrojenia w skali 1: 10 000 jako załącznik Nr 4,stanowiących integralną całość.

## Rozdział I

### Przepisy ogólne

#### § 2

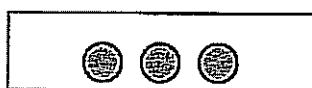
1. Oznaczenia graficzne użyte w rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

##### 1) granice administracyjne



granica administracyjna miasta

##### 2) granice planistyczne



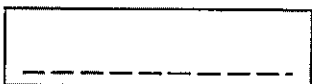
granice obszaru objętego IV częścią zmiany planów



granice terenów o różnych kategoriach przeznaczenia –  
ustalone / przewidziane na okres poperspektywiczny



granice podziału terenu o tym samym przeznaczeniu –  
obowiązujące

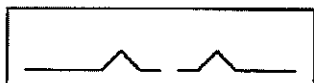


granice podziału terenu o tym samym przeznaczeniu –  
postulowane

##### 3) linie zabudowy



nieprzekraczalna linia zabudowy mieszkaniowej



nieprzekraczalna linia zabudowy usługowej

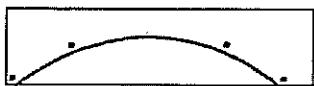


strefa zabudowy kubaturowe

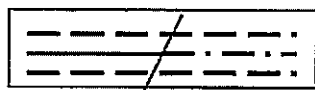
##### 4) granice stref ochronnych



granice strefy ochrony bezpośredniej  
ujęcia wód podziemnych

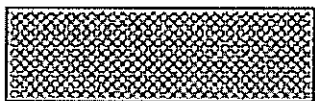


granice strefy ochrony pośredniej ujęcia wód - wewnętrzna



granice strefy oddziaływania elektromagnetycznego linii napowietrznych WN istniejących i projektowanych

##### 5) oznaczenia obiektów i terenów objętych ochroną prawną i planistyczną

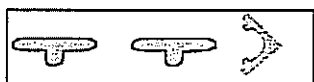


obiekty wpisane do rejestru zabytków województwa lubelskiego

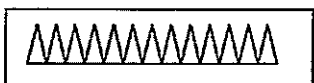


obszary wpisane do rejestru zabytków województwa lubelskiego

##### 6) granice obszarów przyrodniczych



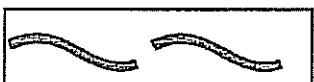
granice Ekologicznego Systemu Obszarów Chronionych ESOCH i kierunki powiązań



skarpy chronione



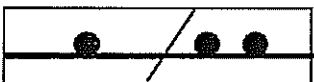
dna dolin rzecznych i suchych dolin



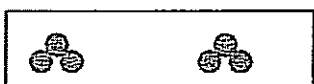
zasięg wody stuletniej



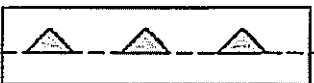
strefa nadzwyczajnych zagrożeń zalewowych



granice obszarów górniczych – złoża gazu ziemnego „Ciecierzyn” / ropy naftowej „Świdnik1”



pomnik przyrody



Obszar Chronionego Krajobrazu „Dolina Ciemięgi”



rezerwat przyrody „Skarpa Jakubowicka ZR”



zespół przyrodniczo-krajobrazowy „Dolinka Jakubowicka ZPK”

7) granice obszarów kulturowych

<b>— SOK 1 —</b>	strefa ochrony wyjątkowych wartości kulturowych miasta
<b>— SOK 4a —</b>	strefa ochrony i kształtowania krajobrazu kulturowego historycznych obszarów osadniczych wzdłuż północnego odcinka doliny rzeki Bystrzycy
<b>— SOK 4b —</b>	strefa ochrony i kształtowania krajobrazu kulturowego historycznych obszarów osadniczych wzdłuż północnego odcinka doliny rzeki Bystrzycy
<b>— SOK 5 —</b>	strefa ochrony i kształtowania krajobrazu kulturowego historycznych obszarów osadniczych wzdłuż doliny rzeki Czerniejówki
<b>— SRiK 2 —</b>	strefa rekultywacji i kontynuacji tradycji
<b>— B 13 —</b>	strefa o charakterze parku kulturowego, ochrony i kształtowania krajobrazu kulturowego obszaru siedliska wsi Jakubowice Murowane wraz z relikdami założenia dworskiego i ruinami pałacu w otoczeniu rozłogów pól
<b>— B 14 —</b>	strefa o charakterze parku kulturowego, ochrony i kształtowania krajobrazu kulturowego obszaru siedliska wsi Zadębie
<b>— B 15 —</b>	strefa o charakterze parku kulturowego, ochrony i kształtowania krajobrazu kulturowego obszaru siedliska folwarku Zadębie
<b>— B 16 —</b>	strefa o charakterze parku kulturowego, ochrony i kształtowania krajobrazu kulturowego reliktdów założenia dworskiego folwarku Felin
<b>— KNT 6 —</b>	strefa kontynuacji tradycji (osiedle mieszkaniowe ZOR Tatary)
<b>— ARO 13-15 —</b>	strefy obserwacji archeologicznych
<b>— EZ —</b>	strefa ochrony krajobrazu otwartego z daleką ekspozycją zewnętrzną

<b>— ET 2 —</b>	strefa ochrony dalekiego tła panoramy Śródmieścia
<b>— DW 2-4 —</b>	strefa ochrony dalekich widoków sylwety miasta historycznego
<b>— 1EK / PP —</b>	strefa ochrony ekspozycji i kształtowania przedpola panoramy historycznych zespołów urbanistycznych: Starego Miasta i Śródmieścia

#### 8) strefy polityki przestrzennej

<b>Y2</b>	strefa miejska
<b>Y3</b>	strefa podmiejska
<b>V3</b>	strefa ochrony zrealizowanych osiedli mieszkaniowych budownictwa wielorodzinnego przed ich dogęszczeniem programem mieszkaniowym
<b>Y2F</b>	strefa koncentracji usług i funkcji ogólnomiejских
<b>G2</b>	strefa aktywizacji gospodarczej zdegradowanych obszarów przemysłowych „Lublin – Zadębie”
<b>X4 X5 X6</b>	strefy lokalizacji wielkokubaturowych obiektów handlowo-usługowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m <sup>2</sup>
<b>— — — C4 — — —</b>	strefa ochrony sanitarnej cmentarza rzymsko-katolickiego przy ul. Jarmarcznej

2. Oznaczenia graficzne wniesione linią przerywaną są postulowanymi ustaleniami planu.
3. Oznaczenia graficzne wewnątrz terenów o ustalonym przeznaczeniu wniesione szrafem obwiedzionym linią przerywaną określają strefy, których granice mogą ulegać korektom przestrzennym z wykluczeniem zmniejszenia obszarów przeznaczonych pod zieleń „Z” i komunikację „K”.
4. Podstawowe przeznaczenie terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi oznaczone zostało w rysunku planu symbolami. Oznaczenie terenu różnymi symbolami rozdzielonymi

ukośnikiem – oznacza możliwość realizacji na tym terenie inwestycji o funkcji odpowiadającej jednemu z symboli, z wyjątkiem terenów oznaczonych symbolem AG/M4, dla których plan nie przewiduje wymiany funkcji.

**1) tereny mieszkaniowe i mieszkaniowo-usługowe:**

- M 2 - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- M 3 - tereny zabudowy mieszkaniowej mieszanej (wielo- i jednorodzinnej),
- M 4 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o maksymalnej wysokości budynku 2 kondygnacje z możliwością realizacji poddasza użytkowego,
- M 6 - tereny zabudowy podmiejskiej,

**2) tereny usługowe:**

- UC - tereny koncentracji funkcji usługowych z wykluczeniem obiektów supermarketów,
- UP - tereny usług publicznych,
- UPo - tereny usług publicznych przewidzianych pod realizację obiektów oświaty,
- U - tereny usług komercyjnych,
- Ub - tereny usług komercyjnych, bez możliwości realizacji dużych obiektów handlowych (typu domy towarowe, pasáže handlowe, koncentracje funkcji handlowo-usługowych),
- UN - tereny uczelni wyższych i usług nauki,
- U - strefa usług w terenach mieszkaniowych,
- SR 2 - tereny sportowo-rekreacyjne z możliwością realizacji terenowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych,

**3) tereny aktywności gospodarczej**

- AG - tereny aktywności gospodarczej obejmujące obszary zgrupowań przemysłowo-składowych,
- AGc - tereny aktywności gospodarczej z wykluczeniem obiektów produkcyjnych, zapleczy technicznych oraz baz i składów materiałowych,
- AG/M4 - tereny aktywności gospodarczej na działkach wydzielonych z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej.

**4) tereny zieleni i tereny otwarte:**

- ZP - tereny zieleni publicznej (parki, skwery, zieleńce),
- ZR - tereny rezerwatów przyrody



- ZPP - tereny pomnika przyrody,
- ZPK - zespół przyrodniczo-krajobrazowy „Dolinka Jakubowicka”,
- ZC - tereny cmentarzy,
- ZI - tereny zieleni stref ochronnych i pasów izolacyjnych od obiektów uciążliwych dla otoczenia,
- ZŁ - tereny zieleni lęgowej obejmujące dna dolin rzecznych i obniżen dolinnych,
- ZŁ(ZP,ZPK)- rezerwy rozwojowe miasta, tereny przewidziane do zagospodarowania w okresie poperspektywicznym, symbol w nawiasie oznacza przewidywaną do realizacji funkcję terenu,
- Z - strefa zieleni wydzielona w granicach terenów o różnych przeznaczeniach,
- R 1 - tereny upraw polowych bez prawa zabudowy,
- R 2 - tereny upraw polowych z zakazem lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej i gospodarczej poza granicami istniejących działek siedliskowych,
- R3 - tereny upraw polowych z możliwością realizacji nowej zabudowy w wyznaczonej strefie zabudowy,
- R1 R2 R3 ( M2-M3-M4-UP-U-ZP-ZPK-KDE-KDG) - rezerwy rozwojowe miasta, tereny przewidziane docelowo do zagospodarowania pod oznaczoną w nawiasie funkcję terenu,
- R 4 - tereny pracowniczych ogrodów działkowych,
- W - tereny wód otwartych,

**5) tereny specjalne i inne:**

- IS - tereny specjalne niezbędne dla potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa

**6) komunikacja i transport:**

- KK - tereny kolejowe,
- KS - tereny urządzeń komunikacji samochodowej obejmujące parkingi strategiczne, stacje benzynowe, gazowe i obsługi, zajezdnie, bazy samochodowe,
- KS 1 - parkingi, parkingo-garaże, garaże,
- KS 2 - tereny urządzeń komunikacji miejskiej,
- KX - tereny komunikacji pieszej,

- KX1** - tereny komunikacji pieszo – jezdnej,
- KR** - wydzielone ścieżki rowerowe,
- K.../R** - ścieżki rowerowe towarzyszące innym terenom komunikacji,
- (K)KDZ**- kierunkowa rezerwa pod rozwój układu drogowego,
- K** - strefa parkowania wydzielona w granicach terenów o różnych przeznaczeniach, bez prawa przekształceń zmierzających do zmniejszania liczby miejsc postojowych,
- KD** - tereny dróg (ulic) publicznych oznaczone wg klas:
  - **KDE** - drogi ekspresowe
  - **KDGP** – drogi (ulice) główne ruchu przyspieszonego,
  - **KDG** – drogi (ulice) główne,
  - **KDZ** – drogi (ulice) zbiorcze,
  - **KDL** – drogi (ulice) lokalne,
  - **KDD** – drogi (ulice) dojazdowe,
 oraz wg kategorii:
  - ... - **K** - drogi (ulice) krajowe,
  - ... - **W** - drogi (ulice) wojewódzkie,
  - ... - **P** - drogi (ulice) powiatowe,
  - ... - **G** - drogi (ulice) gminne,
 oznaczenia na rysunku planu podane w nawiasach, odnoszą się do docelowej klasy i kategorii dróg (ulic),

**7) tereny infrastruktury technicznej:**

- IT 1** - stacje transformatorowe,
- IT 2** - rozdzielnie sieciowe,
- IT 3** - główne punkty zasilające,
- IT 5** - tereny urządzeń zaopatrzenia w wodę,
- IT 6** - tereny urządzeń oczyszczania ścieków deszczowych,
- IT 7** - tereny urządzeń oczyszczania ścieków sanitarnych,
- IT 8** - tereny urządzeń energetyki cieplnej,
- IT 9** - tereny urządzeń gazownictwa,
- O s** - studnie awaryjne lub specjalne,
- KXL** - pasy techniczne uzbrojenia.

## § 3

1. Ilekroć w dalszych częściach niniejszej uchwały mowa o:

- 1) **planie** - należy przez to rozumieć plan, o którym mowa w § 1 niniejszej uchwały,
- 2) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Lublinie,
- 3) **przepisach szczególnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi,
- 4) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć rysunek planu na mapach w skali 1: 2000 i 1: 10000 stanowiących załączniki Nr 1, Nr 2, Nr 3 i Nr 4 do niniejszej uchwały,
- 5) **terenie** - należy przez to rozumieć obszar o przeznaczeniu podstawowym określonego rodzaju, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,
- 6) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na obszarze wyznaczonym liniami rozgraniczającymi (min. 60%),
- 7) **przeznaczeniu dopuszczalnym** - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe,
- 8) **nakazanej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć nakazaną linię posadowienia fasady obiektu od wskazanej strony,
- 9) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię określającą granice terenów zabudowy tj. najmniejszą dopuszczalną odległość budynku od linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu,
- 10) **intensywności zabudowy netto** - należy przez to rozumieć miarę zabudowy terenu, wyrażoną stosunkiem powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków projektowanych i istniejących liczonej po zewnętrznym obrysie budynków do powierzchni terenu objętego zagospodarowaniem,
- 11) **działce budowlanej** - należy przez to rozumieć teren wydzielony granicami własności, który zgodnie z ustaleniami planu może być wykorzystany na cele budowlane,
- 12) **zabudowie mieszanej** - należy przez to rozumieć możliwości realizacji na danym obszarze zarówno zabudowy jednorodzinnej jak i wielorodzinnej oraz usług i programów uzupełniających,
- 13) **zabudowie jednorodzinnej** - należy przez to rozumieć określenie zgodne z obowiązującymi przepisami prawa,

- 14) **zabudowie wielorodzinnej** - należy przez to rozumieć określenie zgodne z obowiązującymi przepisami prawa,
- 15) **wtórnej parcelacji** - należy przez to rozumieć podział istniejących działek na mniejsze pod warunkiem wyznaczenia dojazdu do nowowydzielonych działek,
- 16) **budynku niskim** - należy przez to rozumieć budynek o wysokości do 12m włącznie, nad poziomem terenu,
- 17) **budynku średniowysokim** - należy przez to rozumieć budynek o wysokości ponad 12m do 25m włącznie, nad poziomem terenu,
- 18) **usługach** - należy przez to rozumieć, urządzenia (obiekty budowlane lub pomieszczenia o innym przeznaczeniu niż mieszkaniowe) służące do działalności, której celem jest zaspokajanie stałych potrzeb ludności,
- 19) **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć usługi spełniające wymogi sanitarne właściwe dla podstawowego przeznaczenia obiektu budowlanego i nie zaliczane do inwestycji mogących pogorszyć stan środowiska,
- 20) **usługach publicznych** - należy przez to rozumieć takie urządzenia i obiekty, do których dostęp jest nieograniczony lub też obiekty i tereny, do których dostęp bezpośredni może być ograniczony, lecz których celem działania jest bieżące zaspokajanie potrzeb ludności,
- 21) **usługach II i III stopnia** – należy przez to rozumieć zespół urządzeń i obiektów koncentrowanych w określonych rejonach miasta o różnorodnym programie użytkowym, nadający miejscu charakter centrum handlowo – usługowego o wysokim stopniu atrakcyjności programowej i architektonicznej, ukierunkowanego na zaspokajanie stałych ale nie codziennych potrzeb indywidualnych klientów, z podziałem na obsługę dzielnic (II stopień) i całego miasta (III stopień). W programie użytkowym centrów wyklucza się lokowanie obiektów handlu hurtowego,
- 22) **dużych obiektach handlowych** – co oznacza- domy towarowe, pasáže handlowe, koncentracje funkcji handlowo- usługowej o powierzchni sprzedażnej powyżej 2000 m<sup>2</sup> realizowane formie obiektów wielokondygnacyjnych domów towarowych lub wielofunkcyjnych centrów handlowo-usługowych z parkowaniem podziemnym lub w formie parkingów wielopoziomowych w granicach własności, w standardzie dostosowanym do wymogów lokalizacji w śródmieściu lub na terenie ośrodka usług II i III stopnia,

- 23) **wielkokubaturowych obiektach handlowo-usługowych** – co oznacza obiekty super i hipermarketów o powierzchni sprzedażnej powyżej 2000 m<sup>2</sup>, o charakterze hal handlowych – jedno lub dwukondygnacyjnych z dopuszczonym parkowaniem w poziomie terenu,
- 24) **strefie** - należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu, w którym obowiązują określone zasady użytkowania i gospodarki przestrzeni,
- 25) **krajobrazie kulturowym** - należy przez to rozumieć przestrzeń historycznie ukształtowaną w wyniku działalności człowieka, oraz elementy przyrodnicze wraz z niematerialnymi dobrami kultury,
- 26) **parku kulturowym** - należy przez to rozumieć wydzielony obszar, będący pod ochroną konserwatorską o czytelnym historycznym krajobrazie kulturowym, na którym obowiązuje ochrona treści, formy, funkcji obszaru oraz wybranych najbardziej wartościowych elementów substancji historycznej, a działalność inwestycyjna podlega uzgodnieniu ze Służbą Ochrony Zabytków,
- 27) **strefach ochrony konserwatorskiej** – należy przez to rozumieć obszar stanowiący otulinę lub krajobrazowy kontekst cennych obiektów kulturowych, w których obowiązują określone wymogi, a działalność inwestycyjna podlega uzgodnieniu ze Służbą Ochrony Zabytków.
- 28) **ekspozycji czynnej** – należy przez to rozumieć widok z wnętrza architektonicznego / np. placu ulicy itp./ lub obiektu na otoczenie,
- 29) **ekspozycji biernej** – należy przez to rozumieć widok na obiekt, wewnątrz architektoniczne lub jego część spoza jego obrębu.

#### § 4

Na określenie przeznaczenia i warunków zagospodarowania terenów składają się:

- 1) przepisy ogólne zawarte w rozdziale I niniejszej uchwały,
- 2) ustalenia dotyczące przeznaczenia i warunków zagospodarowania terenów zawarte w rozdziale II niniejszej uchwały,
- 3) ustalenia dotyczące warunków zagospodarowania terenów wynikające ze stref polityki przestrzennej zawarte w rozdziale III niniejszej uchwały,
- 4) przepisy szczególne zawierające inne ograniczenia lub zasady dysponowania terenami, dotyczące prowadzenia określonych rodzajów działalności.

## § 5

Dla terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu w skali 1: 2000 w §§ 25 – 62 określone zostają podstawowe rodzaje przeznaczenia tych terenów, jak również inne dopuszczalne rodzaje przeznaczenia z podaniem warunków ich dopuszczenia.

## § 6

1. Dla wyznaczonych terenów oprócz ustaleń dotyczących warunków realizacji inwestycji zgodnych z jego przeznaczeniem, obowiązują łącznie warunki wynikające z zasad zagospodarowania terenów zawartych w §§ 63 – 103, odnoszących się do stref polityki przestrzennej.
2. W przypadku objęcia terenów wszystkimi rodzajami stref jednocześnie, dla terenów tych obowiązują wszystkie warunki zagospodarowania określone dla tych stref.
3. Ustalenia zawierające warunki zagospodarowania terenów obowiązujące w strefach ustanowionych w celu ochrony (kształtowania) środowiska i przyrody oraz krajobrazu i dóbr kultury mają pierwszeństwo przed przepisami zawierającymi warunki dla pozostałych stref.
4. Warunki zagospodarowania zawierające zakazy lub ograniczenia dla danej strefy mają pierwszeństwo przed warunkami zawierającymi dozwolenia dla innej strefy obejmującej ten sam obszar.

## § 7

1. W zagospodarowaniu poszczególnych terenów ustala się lokowanie różnych funkcji w celu wytworzenia struktur wielofunkcyjnych o wyższym standardzie wyposażenia.
2. Z funkcji programu zagospodarowania, o której mowa w ust. 1 wyklucza się lokowanie na wyznaczonych terenach mieszkaniowych uciążliwego przemysłu oraz aktywności gospodarczej, powodujących uciążliwości dla mieszkańców.

## § 8

Zagospodarowanie terenów musi być zgodne z przeznaczeniem podstawowym, albo – przy zachowaniu warunków przewidzianych dla przeznaczenia dopuszczalnego i stref polityki przestrzennej oraz przepisami szczególnymi – zgodne z przeznaczeniem dopuszczalnym.

## § 9

Przepisy określające warunki obowiązujące w strefach polityki przestrzennej obejmujących dany teren mają pierwszeństwo przed przepisami określającymi przeznaczenie dopuszczalne dla tego terenu.

## § 10

1. Do czasu zagospodarowania terenów zgodnego z ich przeznaczeniem podstawowym lub dopuszczalnym, ustala się dotychczasowy sposób użytkowania gruntów i obiektów.
2. Istniejąca zabudowa niezgodna z w/w przeznaczeniem może być poddawana jedynie remontom zabezpieczającym i poprawiającym standardy sanitarne warunków bytowych mieszkańców, bez możliwości wymiany budynków i remontów kapitalnych.
3. Do czasu realizacji inwestycji zgodnej z podstawowym lub dopuszczalnym przeznaczeniem terenu, dopuszcza się zagospodarowanie czasowe tych terenów, ale jedynie w formie:
  - urządzenia parkingów o nawierzchni prowizorycznej niepyłacej,
  - terenowych urządzeń sportowych i placów zabaw,
  - urządzenia zieleni rekreacyjnej i ozdobnej bez trwałych nasadzeń,
  - ustawienia obiektów o funkcji usługowej nie związanych trwale z gruntem w formie:
    - kiosków,
    - stoisk sezonowych, i.t.p.

## § 11

Ustala się obowiązek uwzględniania potrzeb osób niepełnosprawnych już w decyzjach określających warunki zabudowy i zagospodarowania terenów dla urządzeń publicznych oraz terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, a także innej przestrzeni miejskiej o charakterze ogólnodostępnym.

## § 12

Ustala się obowiązek ograniczenia wszelkiej uciążliwości do granic własnej posesji

## § 13

Ustala się obowiązek bilansowania miejsc parkingowych w granicach własnych parceli w ilości minimum 1 miejsce garażowo-parkingowe na 1 mieszkanie i 1 miejsce parkingowe lub garażowe na 20 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług.

## § 14

Dla wyznaczonych terenów zabudowy mieszkaniowej ustala się następujące zasady parcelacji gruntów:

- 1) zakaz wydzielania jako odrębnych działek terenów pod budynkami po obrysie tych budynków, bez wydzielenia terenu przynależnego, niezbędnego do racjonalnego korzystania z budynku,
- 2) zakaz wydzielania działki i ustanawiania jej odrębnej własności jeżeli:
  - a) nie ma ona bezpośredniego dostępu do drogi publicznej,
  - b) nie ma ona dostępu pośredniego do drogi publicznej tzn. nie ma możliwości ustanowienia dla niej odpowiedniej służebności drogowej.
- 3) zakaz dokonywania podziałów i wydzielania nowych działek dla potrzeb:
  - a) istniejącego zagospodarowania tymczasowego,
  - b) nowego zagospodarowania tymczasowego.

## § 15

Na wyznaczonych terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach wydzielonych ustala się zasadę realizacji na działce budowlanej jednego budynku mieszkalnego.

## § 16

Ustala się przebieg sieci infrastruktury technicznej na terenach określonych liniami regulacyjnymi istniejących i projektowanych ulic oraz ciągów technicznych infrastruktury (KXL).

## § 17

Dopuszcza się w przypadkach koniecznych możliwość prowadzenia sieci poza liniami regulacyjnymi ulic oraz ciągów technicznych infrastruktury, pod warunkiem spełnienia przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami.

## § 18

Dla wyznaczonych funkcji terenów plan ustala zasady obsługi inżynierskiej w poszczególne systemy infrastruktury technicznej w zakresie:

**1. Zaopatrzenia w wodę:**



- 1) z istniejących i projektowanych sieci komunalnych systemu wodociągowego miasta, z dopuszczeniem realizacji studni indywidualnych do czasu realizacji komunalnej sieci wodociągowej,
- 2) adaptację istniejących ujęć wód podziemnych, wyłączonych z czynnej eksploatacji na źródła awaryjne i źródła do zaopatrzenia w wodę w warunkach specjalnych,
- 3) lokalizację studni przewidzianych do zaopatrzenia w wodę w warunkach specjalnych, zgodnie z rysunkiem planu,
- 4) uwzględnia zasady użytkowania gruntów położonych w ustanowionych granicach stref ochrony bezpośredniej i pośredniej ujęć wód przewidzianych do eksploatacji:
  - a) na terenach stref ochrony bezpośredniej ujęć wód obowiązuje:
    - zakaz użytkowania gruntów do celów nie związanych z eksploatacją ujęcia,
    - szczelne odprowadzenie poza granice tych stref wód opadowych i ścieków sanitarnych,
  - b) na terenach stref ochrony pośredniej obowiązuje zakaz:
    - wprowadzania ścieków sanitarnych do ziemi,
    - rolniczego wykorzystywania ścieków sanitarnych,
    - przechowywania i składowania odpadów promieniotwórczych,
    - stosowania nawozów sztucznych i chemicznych środków ochrony roślin,
    - wydobywania kopalin,
    - lokalizowania zakładów przemysłowych i ferm hodowlanych,
    - lokalizowania magazynów produktów ropopochodnych i innych substancji chemicznych oraz rurociągów do ich transportu,
    - lokalizowania wysypisk i składowisk odpadów komunalnych i przemysłowych,
    - mycia pojazdów mechanicznych,
    - urządzania parkingów i obozowisk,
    - lokalizowania cmentarzy i grzebowisk zwierząt,
    - budowy nowych ujęć wody, z wyłączeniem zwykłego korzystania z wody,
- 5) dopuszcza adaptację istniejących lokalnych urządzeń wodociagowych funkcjonujących na terenach zakładów przemysłowych, pod warunkiem zachowania wymogów dotyczących ochrony jakości i ilości pobieranych wód z tych urządzeń.

## 2. Odprowadzania ścieków:

- 1) z terenów zwartych zespołów zabudowy miejskiej do miejskiego systemu kanalizacji sanitarnej, przy założeniu adaptacji oraz wymaganej rozbudowy układu przesyłowego,
- 2) obowiązek instalowania urządzeń podczyszczania ścieków przemysłowych dla nowo realizowanych zakładów przemysłowych,
- 3) dopuszcza na terenach ekstensywnej zabudowy realizację lokalnych urządzeń kanalizacji sanitarnej wyposażonych w indywidualne oczyszczalnie przydomowe lub zbiorniki bezodpływowe, pod warunkiem spełnienia wymogów obowiązujących przepisów szczególnych.

## 3. Odprowadzania wód opadowych:

- 1) z terenów skoncentrowanej zabudowy mieszkaniowej, usługowej i przemysłowej oraz układu ulicznego do miejskiego systemu kanalizacji deszczowej,
- 2) obowiązek instalowania urządzeń do podczyszczania wód opadowych na głównych ciągach odpływowych przed wylotami do odbiornika,
- 3) dopuszcza na terenach ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej powierzchniowe odprowadzanie wód opadowych do gruntu.

## 4. Zaopatrzenia w ciepło - z miejskiego systemu ciepłowniczego preferowanego dla terenów przeznaczonych pod intensywną zabudowę mieszkaniową, usługową i przemysłową przy założeniu adaptacji oraz wymaganej rozbudowy układu przesyłowego oraz z lokalnych źródeł ciepła, pod warunkiem zachowania wymagań wynikających z obowiązujących przepisów szczególnych.

## 5. Zaopatrzenia w gaz - z miejskiego systemu gazowniczego, przy założeniu adaptacji, modernizacji i wymaganej rozbudowy układu przesyłowego.

## 6. Zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) przez dysponentów sieci i urządzeń elektroenergetycznych miejskiego systemu elektroenergetycznego, poprzez sieci magistralne i rozdzielcze średniego i niskiego napięcia oraz przyłącza,
- 2) strefy uciążliwości linii napowietrznych wysokiego napięcia oraz średniego napięcia (do czasu likwidacji lub skablowania) w wielkości:
  - a) linia napowietrzna NN – 2 x 5,0 m
  - b) linia napowietrzna SN – 15 kV – 2 x 7,5 m
  - c) linia napowietrzna WN – 110 kV – 2 x 17,5 m

- d) linia napowietrzna WN – 220 kV – 2 x 30 m  
od skrajnych przewodów w obie strony,
- 3) zakaz realizowania nowych linii napowietrznych średniego i niskiego napięcia,
- 4) dopuszcza realizację stacji transformatorowych SN/NN w formie stacji wbudowanych w budynki pod warunkiem spełnienia wymogów przepisów szczególnych.

#### 7. Obsługi telekomunikacyjnej:

- 1) przez koncesjonowanych operatorów telekomunikacyjnych telefonii stacjonarnej (kanalizacja telefoniczna, kable telefoniczne doziemne) i telefonii komórkowej cyfrowej i analogowej,
- 2) zakaz lokalizowania napowietrznych linii telefonicznych.

#### § 19

Dla wyznaczonych funkcji terenów, oprócz projektowanych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej (elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia, gazowych i innych) ustala się realizację innych koniecznych sieci i urządzeń obsługi technicznej nie przewidzianych w planie w ilości i zakresie niezbędnym dla zaspokojenia potrzeb użytkowników.

#### § 20

1. Ustala się następujące odległości linii zabudowy od poszczególnych klas dróg ( ulic ) :

##### 1) KDE - drogi ekspresowe

- a) 90 m od zewnętrznej krawędzi jezdni dla budynków mieszkalnych jednokondygnacyjnych,
- 110 m od zewnętrznej krawędzi jezdni dla budynków mieszkalnych wielokondygnacyjnych,
- 250 m od zewnętrznej krawędzi jezdni dla budynków szpitali, sanatoriów i innych wymagających szczególnej ochrony,
- b) 40 m od zewnętrznej krawędzi jezdni dla pozostałych obiektów budowlanych,

##### 2) KDGP – drogi (ulice) główne ruchu przyspieszonego

- a) 40 m od zewnętrznej krawędzi jezdni dla obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
- b) 20 m od zewnętrznej krawędzi jezdni dla obiektów nie przeznaczonych na stały pobyt ludzi,

### 3) KDG – drogi (ulice) główne

- a) 40 ÷ 30 m od zewnętrznej krawędzi jezdni dla obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
- b) 15 m od zewnętrznej krawędzi jezdni dla obiektów nie przeznaczonych na stały pobyt ludzi,

### 4) KDZ – drogi (ulice) zbiorcze

- a) 30 ÷ 20 m od zewnętrznej krawędzi jezdni dla obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
- b) 10 m od zewnętrznej krawędzi jezdni dla obiektów nie przeznaczonych na stały pobyt ludzi i nie mniej niż 3 m od linii rozgraniczającej,

### 5) KDL – drogi (ulice) lokalne

- a) 15 m od zewnętrznej krawędzi jezdni dla obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
- b) 8 m od zewnętrznej krawędzi jezdni dla obiektów nie przeznaczonych na stały pobyt ludzi i nie mniej niż 3 m od linii rozgraniczającej,

### 6) KDD – drogi (ulice) dojazdowe

- a) 8 m od zewnętrznej krawędzi jezdni dla obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
- b) 6 m od zewnętrznej krawędzi jezdni dla obiektów nie przeznaczonych na stały pobyt ludzi i nie mniej niż 3 m od linii rozgraniczającej,

2. Dopuszcza się możliwość zmniejszenia odległości linii zabudowy mieszkaniowej od krawędzi jezdni, pod warunkiem udokumentowania przez inwestora, iż w projektowanym budynku będą spełnione warunki w zakresie ochrony przed uciążliwościami komunikacyjnymi określone w przepisach szczególnych.
3. Dopuszcza się dalsze użytkowanie istniejących budynków mieszkalnych, które pozostały poza nieprzekraczalną linią zabudowy mieszkaniowej, z postulatem docelowej zmiany ich funkcji na usługową. Budynki te mogą być poddawane remontom jedynie w zakresie poprawy standardów sanitarnych warunków bytowych mieszkańców, bez możliwości ich wymiany i remontów kapitalnych dla funkcji mieszkaniowej.

## § 21

1. W celu ochrony środowiska zamieszkania przed uciążliwością drogi i ruchu drogowego, na etapie projektowania i wykonania drogi, należy dążyć do zachowania istniejącego

stanu środowiska oraz w zależności od potrzeb do stosowania środków służących jego ochronie.

2. Jeżeli prognozowane poziomy hałasu i wibracji w otoczeniu drogi przekraczać będą lub przekraczają wartości dopuszczalne określone w przepisach odrębnych, przy projektowaniu drogi lub jej wykonaniu należy przewidzieć zastosowanie odpowiednich środków ochrony, określonych w przepisach szczególnych.
3. Urządzenia służące ochronie środowiska powinny być sytuowane w pasie drogowym, zgodnie z warunkami wynikającymi z przepisów szczególnych.

## § 22

Dla poprawy stanu higieny atmosfery plan ustala obowiązek:

- 1) stosowania gazu ziemnego oraz paliw niskoemisyjnych dla nowo realizowanych inwestycji,
- 2) rozbudowy skojarzonego systemu energetycznego gwarantującego wyższą efektywność wykorzystania masy energetycznej paliwa dla zakładów modernizowanych.

## § 23

1. Wprowadza się zakaz prowadzenia prac niwelacyjnych i nadsypywania terenu w sposób utrudniający odpływ wód opadowych, a także radykalnie zmieniających naturalnie uformowaną rzeźbę terenu.
2. Zbocza dolin rzecznych, suchych dolin i wąwozów uznaje się z uwagi na ich ekspozycję, za element tożsamości przyrodniczo-krajobrazowej, podkreślający walor położenia miasta. Wprowadza się obowiązek ich ochrony przed wszelkimi formami zabudowy kubaturowej, poza wyznaczoną w planie strefą oraz nasadzeniami wysokiej zieleni ozdobnej.

## § 24

Plan ustala zagospodarowanie i unieszkodliwianie odpadów komunalnych w oparciu o system ogólnomiejski na składowisku w Rokicie.

**Rozdział II**  
**Zasady zagospodarowania terenów**  
**według rodzajów przeznaczenia**

§ 25

1. Wyznacza się „tereny mieszkaniowe – M2” z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną wraz z usługami towarzyszącymi o intensywności zabudowy mieszkaniowej netto 0,7 – 1,2 liczonej w granicach bilansowanego terenu.
2. Usługi, o których mowa w ust. 1 są urządzeniami komplementarnymi, pozostającymi w ścisłym związku funkcjonalnym z terenami mieszkaniowymi.
3. Na terenach istniejących osiedli mieszkaniowych ustala się:
  - 1) nieprzekraczalną linię zabudowy kubaturowej – zgodnie z rysunkiem planu,
  - 2) do bezwzględnego zachowania i bez prawa zmiany funkcji:
    - a) istniejącej zieleni osiedlowej zajmującej wnętrza bloków mieszkalnych,
    - b) stref zieleni ogólnodostępnej oznaczonych literą „Z”, na których możliwa jest realizacja placów zabaw dla dzieci oraz terenowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych,
    - c) stref parkowania oznaczonych literą „K” bez prawa przekształceń zmierzających do ograniczenia funkcji parkingowej,
4. Na terenach, o których mowa w ust. 3 dopuszcza się pod warunkiem niepowodowania uciążliwości dla mieszkańców i nieobniżania estetyki otoczenia:
  - 1) wprowadzenie funkcji niemieszkalnych do istniejących budynków mieszkalnych,
  - 2) lokalizację nowych nieuciążliwych obiektów usługowych,
  - 3) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - 4) rozbudowę lub przebudowę istniejących budynków mieszkalnych
5. Na terenach projektowanych zespołów budownictwa wielorodzinnego ustala się:
  - 1) nieprzekraczalną linię zabudowy kubaturowej – zgodnie z rysunkiem planu,
  - 2) możliwość realizacji w wyznaczonej strefie zabudowy kubaturowej budownictwa mieszkaniowego wielorodzinnego wraz z usługami towarzyszącymi oraz urządzeniami technicznymi w ilości niezbędnej dla potrzeb użytkowników,
  - 3) możliwość realizacji nieuciążliwych urządzeń usługowych w formie obiektów wolnostojących jak również w formie wbudowanej w obiekty mieszkalne, przy

założeniu, że łączna powierzchnia terenu przeznaczanego pod urządzenia usługowe realizowane jako obiekty wolnostojące nie powinna przekraczać 30% powierzchni terenu wyznaczonego liniami regulacyjnymi,

- 4) zasadę, że realizacja całego programu usługowego realizowanego w formie obiektów wolnostojących na jednej działce, możliwa jest jedynie pod warunkiem dysponowania przez inwestora całością terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, w przypadku kilku różnych inwestorów, wielkość terenu przeznaczanego pod program usługowy, powinna być proporcjonalna do wielkości posiadanego przez inwestora terenu,
- 5) wymóg uwzględnienia w kształtowaniu struktury przestrzennej powstającego zespołu mieszkaniowego standardów urbanistycznych w zakresie:
  - a) zapewnienia miejsc postojowych lub garaży w ilości minimum 1 miejsce parkingowe lub garaż na 1 mieszkanie z maksymalnym wykorzystaniem realizacji garaży podziemnych, w przypadku urządzeń usługowych – minimum 1 miejsce postojowe na 20 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej i bilansowania miejsc parkingowych w granicach własnych własności,
  - b) zapewnienia terenów zieleni ogólnodostępnej w ilości minimum 10 m<sup>2</sup> na 1 mieszkańca z przeznaczeniem pod realizację placów zabaw dla dzieci, zespołów boisk i urządzeń rekreacyjno-sportowych dla dzieci starszych oraz terenów wypoczynkowych.
6. Wszystkie działania prowadzone na wyznaczonych terenach M2 nie mogą naruszać ustaleń obowiązujących dla stref polityki przestrzennej, w obszarze których są one położone.

## § 26

1. Wyznacza się „**tereny zabudowy mieszkaniowej – M3**” z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod zabudowę mieszkaniową o mieszanej strukturze oraz usług nieuciążliwych, o intensywności wykorzystania terenu netto 0,6 – 1,0 w przypadku zabudowy wielorodzinnej, liczonej w granicach bilansowanego terenu.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się:
  - 1) nieprzekraczalną linię zabudowy kubaturowej – zgodnie z rysunkiem planu,
  - 2) możliwość realizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych i wielorodzinnych w wyznaczonej zgodnie z rysunkiem planu strefie zabudowy kubaturowej,

- 3) realizację garaży i innych pomieszczeń gospodarczych w zabudowie jednorodzinnej jako integralnej części budynku mieszkalnego,
- 4) maksymalną wysokość budynków mieszkalnych:
  - a) jednorodzinnych II kondygnacje z możliwością realizacji poddasza użytkowego w stromym dachu,
  - b) wielorodzinnych do IV kondygnacji, z możliwością zaprojektowania elementów dominujących przestrzennie – jeżeli jest to uzasadnione przyjętą koncepcją architektoniczną kompozycji zespołu,
- 5) dla zabudowy szeregowej i bliźniaczej spójną formę architektoniczną poszczególnych zespołów,
- 6) możliwość uzupełnienia funkcji mieszkaniowej o funkcje usługowe realizowane w formie urządzeń wbudowanych w budynki mieszkalne jednorodzinne i wielorodzinne jak również w formie obiektów wolnostojących pod warunkiem, że wielkość działki umożliwia usytuowanie budynku usługowego zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- 7) maksymalny % zabudowy działki jednorodzinnej bez funkcji usługowej – do 30 % jej powierzchni ogólnej, dla działek z funkcją usługową – do 45 % jej powierzchni ogólnej,
- 8) wymóg uwzględniania w kształtowaniu struktury funkcjonalno-przestrzennej zespołu mieszkaniowego standardów urbanistycznych dotyczących:
  - a) zapewnienia miejsc postojowych lub garaży w ilości minimum 1 miejsce parkingowe lub garaż na 1 mieszkanie realizowane w zabudowie jednorodzinnej jako integralna część budynku mieszkalnego, w zabudowie wielorodzinnej z maksymalnym wykorzystaniem realizacji garaży podziemnych, w przypadku urządzeń usługowych – minimum 1 miejsce postojowe na 20 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej i bilansowania miejsc parkingowych w granicach posiadanych własności,
  - b) zapewnienia w zabudowie wielorodzinnej terenów zieleni ogólnodostępnej w ilości minimum 10 m<sup>2</sup> na 1 mieszkańca z możliwością realizacji placów zabaw dla dzieci, oraz zespołu boisk i urządzeń rekreacyjno-sportowych dla dzieci starszych.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się:



- 1) korektę postulowanych w rysunku planu podziałów wewnętrznych terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi umożliwiającą realizację zabudowy mieszkaniowej w przewadze jednorodzinnej bądź w przewadze wielorodzinnej lub realizację tylko jednej formy zabudowy tj. jednorodzinnej lub wielorodzinnej, pod warunkiem zachowania relacji zewnętrznych oraz nienaruszania interesów osób trzecich,
  - 2) realizację nieprzewidzianych w rysunku planu obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej w ilości niezbędnej dla potrzeb użytkowników.
4. Wszystkie działania prowadzone na wyznaczonych terenach M3 nie mogą naruszać ustaleń obowiązujących dla stref polityki przestrzennej, w obszarze których są one położone.

### § 27

1. Wyznacza się „tereny mieszkaniowe – M 4” – z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną na działkach wydzielonych o wysokości budynków II kondygnacje, plus ewentualna możliwość realizacji poddasza użytkowego w stromym dachu.
2. Na terenach zrealizowanych osiedli mieszkaniowych ustala się:
  - 1) adaptacje budynków istniejących w zastanych gabarytach wysokościowych z możliwością ich przebudowy w ramach istniejących wysokości, co dotyczy budynków istniejących o gabarytach większych niż określone w ust. 1,
  - 2) zakaz łączenia budynków mieszkalnych bliźniaczych i wolnostojących w formę zabudowy łańcuchowej bądź szeregowej,
  - 3) zakaz nadbudowy budynków II kondygnacyjnych, możliwa jest jedynie realizacja poddasza użytkowego w stromym dachu,
  - 4) powiększenie kubatury na cele mieszkaniowe może nastąpić jedynie w formie rozbudowy kubatury istniejącej jako integralna część funkcjonalno-architektoniczna,
  - 5) możliwość doinwestowania poszczególnych działek o brakujące elementy zagospodarowania komplementarnego (garaże, miejsca parkingowe),
  - 6) wymóg bilansowania miejsc parkingowych w granicach własnych posesji,
  - 7) zakaz wtórnych podziałów działek, natomiast możliwa jest korekta wewnętrznych granic własności pod warunkiem, zachowania relacji zewnętrznych oraz nienaruszania interesów osób trzecich.
3. Na terenach, o których mowa w ust. 2 dopuszcza się:

- 1) możliwości uzupełnienia funkcji mieszkaniowej o funkcje usługowe - zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa,
  - 2) możliwość realizacji obiektów gospodarczych (w tym garaży ) wolnostojących w granicach istniejących własności pod warunkiem zachowania spójności architektonicznej z budynkiem mieszkalnym, przy czym ich wyraz przestrzenny nie może stanowić elementu szpecącego i kolidującego z zagospodarowaniem działek sąsiednich, a wielkość działki umożliwia ich usytuowanie zgodne z obowiązującymi przepisami,
  - 3) możliwość przebudowy i rozbudowy istniejących budynków mieszkalnych, przy czym maksymalna powierzchnia zainwestowania nie powinna przekroczyć 35% całkowitej powierzchni działki,
  - 4) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej nieprzewidzianych w rysunku planu, w ilości niezbędnej dla potrzeb użytkowników.
4. Na terenach nowo realizowanych osiedli mieszkaniowych ustala się:
- 1) możliwość realizacji w wyznaczonej strefie zabudowy kubaturowej różnych form zabudowy mieszkaniowej: wolnostojącej, szeregowej lub bliźniaczej – zgodnie z rysunkiem planu,
  - 2) nieprzekraczalną linię zabudowy kubaturowej i układ podziałów wewnętrznych zgodnie z rysunkiem planu,
  - 3) maksymalny procent zabudowy działki do 30% jej powierzchni ogólnej, dla działek z funkcją usługową do 45% jej powierzchni ogólnej,
  - 4) dla zabudowy szeregowej i bliźniaczej spójną formę architektoniczną poszczególnych zespołów przy czym, wyznaczona w planie linia zabudowy nie ogranicza architektonicznego kształtowania ciągu elewacji (szczególnie w zabudowie szeregowej) w formie ryzalitowania fragmentów ciągu (uskoki) do głębokości 1.20 m. Zasada ta dotyczy odpowiednio kształtowania ciągu elewacji tylnych zabudowy ciągłej,
  - 5) maksymalny procent spadku dachu 100%,
  - 6) realizację garaży i innych pomieszczeń gospodarczych, jako integralną część budynku mieszkalnego,
  - 7) wymóg bilansowania miejsc parkingowych w granicach własnych posesji,
  - 8) zakaz lokalizacji funkcji kolidujących z podstawową funkcją obszaru oraz wywołujących uciążliwości wykraczające poza granice własności,

- 9) zakaz wtórnego podziału działek,
  - 10) dotychczasowy sposób użytkowania gruntów do czasu podziału go na działki budowlane.
5. Na terenach, o których mowa w ust. 4 dopuszcza się:
- 1) możliwość uzupełnienia funkcji mieszkaniowej o funkcje usługowe – z obowiązującymi przepisami prawa,
  - 2) korektę podziałów wewnętrznych całego terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi lub jego części, pod warunkiem zachowania relacji zewnętrznych oraz nienaruszania interesów osób trzecich,
  - 3) do czasu realizacji miejskiego systemu sieci kanalizacji sanitarnej – realizację budynków mieszkalnych wyposażonych w indywidualne urządzenia do gromadzenia ścieków sanitarnych z zapewnieniem ich usuwania i oczyszczania stosownie do odrębnych przepisów.
6. Wszystkie działania prowadzone na wyznaczonych terenach M4 nie mogą naruszać ustaleń obowiązujących dla stref polityki przestrzennej, w obszarze których są one położone.

## § 28

1. Wyznacza się „**tereny mieszkaniowe – M6**” z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod zabudowę mieszkaniową podmiejską (zagrodową i jednorodzinną), wraz z nieuciążliwymi usługami.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się:
  - 1) nieprzekraczalną linię zabudowy kubaturowej i układ podziałów wewnętrznych zgodnie z rysunkiem planu,
  - 2) maksymalną wysokość nowo realizowanych budynków mieszkalnych II kondygnacje z możliwością realizacji poddasza użytkowego w stromym dachu,
  - 3) możliwość wymiany, rozbudowy, przebudowy i zmiany sposobu użytkowania istniejącej zabudowy pod warunkiem zachowania podstawowego przeznaczenia terenu,
  - 4) możliwość realizacji obiektów i urządzeń związanych z nieuciążliwą działalnością rzemieślniczą oraz inną działalnością gospodarczą,

- 5) możliwość realizacji obiektów i urządzeń związanych z prowadzeniem gospodarstw ogrodniczych (szklarnie, urządzenia techniczne, pomieszczenia składowe) pod warunkiem, że wielkość działki na to pozwala,
  - 6) konieczność zabezpieczenia niezbędnej ilości miejsc parkingowych jak również placu nawrotowego dla przewidywanego transportu samochodowego w granicach własnych posesji,
  - 7) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej nieprzewidzianej w rysunku planu, w ilości niezbędnej dla potrzeb użytkowników.
3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się:
- 1) indywidualne ujęcia wody i urządzenia do gromadzenia ścieków sanitarnych, z zapewnieniem ich usuwania i oczyszczania stosownie do odrębnych przepisów – do czasu realizacji komunalnych urządzeń zaopatrzenia w wodę i odprowadzania nieczystości,
  - 2) korektę podziałów wewnętrznych całego terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi lub jego części, pod warunkiem zachowania relacji zewnętrznych oraz nienaruszania interesów osób trzecich.
4. Wszystkie działania prowadzone na wyznaczonych terenach M6 nie mogą naruszać ustaleń obowiązujących dla stref polityki przestrzennej, w obszarze których są one położone.

## § 29

1. Wyznacza się „**tereny koncentracji funkcji usługowych UC**” z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod lokalizację programów różnorodnych funkcji, o wysokim stopniu atrakcyjności i odpowiednich standardach z zakresu: administracji, finansów i ubezpieczeń, kultury, turystyki, handlu i.t.p. z wykluczeniem realizacji obiektów handlowo-usługowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> na 1 użytkownika oraz stacji paliw.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się:
  - 1) nieprzekraczalną linię zabudowy kubaturowej – zgodnie z regulacją przepisów szczególnych, chyba że na rysunku planu pokazano inaczej,
  - 2) możliwość łączenia funkcji usługowej z funkcją mieszkaniową tj. możliwość realizacji nowych bądź pozostawienia mieszkań na wyższych kondygnacjach w terenach przekształcanych, przy czym wielkość programu mieszkaniowego dla

nowo realizowanych inwestycji, nie może przekraczać 30% pow. użytkowej docelowego programu zagospodarowania dla terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, jeżeli nie stoi to w sprzeczności z zapisem ustaleń dla stref polityki przestrzennej,

- 3) możliwość realizacji budynków wyższych niż wysokość określona w zasadach zagospodarowania terenów według stref polityki przestrzennej. Jednakże realizacja ta powinna być poprzedzona opracowaniem analizy widokowej obszaru, w którym położony jest teren planowanej inwestycji,
  - 4) bilansowanie niezbędnej ilości miejsc parkingowych w podziemiach kubatury na własnej działce, ewentualnie realizację parkingów bądź parkingo-garaży w sposób zorganizowany np. przez kilku inwestorów jako inwestycji wspólnej.
3. Wszystkie działania prowadzone na wyznaczonych terenach UC nie mogą naruszać ustaleń obowiązujących dla stref polityki przestrzennej, w obszarze których są one położone.

### § 30

1. Wyznacza się „**tereny usług publicznych – UP**” z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod obiekty: oświaty, kultury, ochrony zdrowia i opieki społecznej, administracji publicznej i gospodarczej, finansów i ubezpieczeń, kultu religijnego, centrów wystawienniczych, targów, inkubatorów przedsiębiorczości i innych usług publicznych wraz z programem komplementarnym jak też towarzyszącym funkcji podstawowej.
2. W ramach wyznaczonych terenów UP oznacza się **tereny UPo** z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod realizację obiektów oświaty z zakazem zmiany przeznaczenia pod inne funkcje, z możliwością ich czasowego zagospodarowania do czasu realizacji docelowej inwestycji.
3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się:
  - 1) nieprzekraczalną linię zabudowy kubaturowej – zgodnie z regulacją przepisów szczególnych, chyba że na rysunku planu pokazano inaczej,
  - 2) możliwość wymiany, rozbudowy, przebudowy i zmiany sposobu użytkowania istniejących obiektów pod warunkiem zachowania podstawowego przeznaczenia terenu,
  - 3) możliwość realizacji budynków wyższych niż wysokość określona w zasadach zagospodarowania terenów według stref polityki przestrzennej. Jednakże realizacja ta

powinna być poprzedzona opracowaniem analizy widokowej obszaru, w którym położony jest teren planowanej inwestycji.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się:
  - 1) przekroczenie wysokości zabudowy określonej w ust. 3 pkt. 4 przy realizacji obiektów kultu religijnego,
  - 2) możliwość wzbogacenia w uzasadnionych przypadkach programu podstawowego o usługi komercyjne.
5. Wszystkie działania prowadzone na wyznaczonych terenach UP nie mogą naruszać ustaleń obowiązujących dla stref polityki przestrzennej, w obszarze których są one położone.

### § 31

1. Wyznacza się „**tereny usług komercyjnych – U**” z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod usługi handlu, gastronomii, rzemiosła usługowego i inne usługi komercyjne, z możliwością realizacji dużych obiektów handlowych (domy towarowe, pasáže handlowe, koncentracje funkcji handlowo-usługowej).
2. W ramach wyznaczonych terenów U oznacza się **tereny Ua** z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod usługi komercyjne z możliwością realizacji mieszkań na wyższych kondygnacjach - do 30 % udziału w programie oraz **tereny Ub** z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod usługi komercyjne bez możliwości realizacji dużych obiektów handlowo-usługowych typu np. domy towarowe, pasáže handlowe, koncentracje funkcji handlowo-usługowych.
3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 i 2 ustala się:
  - 1) nieprzekraczalną linię zabudowy kubaturowej – zgodnie z regulacją przepisów szczególnych, chyba że na rysunku planu pokazano inaczej,
  - 2) możliwość wymiany, rozbudowy, przebudowy i zmiany sposobu użytkowania istniejących obiektów, pod warunkiem zachowania podstawowego przeznaczenia terenu,
  - 3) możliwość realizacji budynków wyższych niż wysokość określona w zasadach zagospodarowania terenów według stref polityki przestrzennej. Jednakże realizacja ta powinna być poprzedzona opracowaniem analizy widokowej obszaru, w którym położony jest teren planowanej inwestycji.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1 i 2 dopuszcza się realizację obiektów technicznych i usług publicznych oraz usług grupy oznaczonej symbolem KS pod warunkiem nie kolidowania z przeznaczeniem podstawowym.
5. Wszystkie działania prowadzone na wyznaczonych terenach U nie mogą naruszać ustaleń obowiązujących dla stref polityki przestrzennej, w obszarze których są one położone.

### § 32

1. Wyznacza się „**tereny usług nauki – UN**” z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod usługi nauki i szkolnictwa wyższego wraz z programem komplementarnym jak też towarzyszącym funkcji podstawowej.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się:
  - 1) nieprzekraczalną linię zabudowy kubaturowej – zgodnie z regulacją przepisów szczególnych, chyba że na rysunku planu pokazano inaczej,
  - 2) możliwość wymiany, rozbudowy, przebudowy i zmiany sposobu użytkowania istniejących obiektów, pod warunkiem zachowania podstawowego przeznaczenia terenu,
  - 3) możliwość realizacji nowych obiektów na terenach niezabudowanych, przy czym wysokość nowo realizowanych obiektów powinna być zgodna z zasadami zagospodarowania terenu, wynikającymi z ustaleń dla każdej ze stref polityki przestrzennej, obejmującej teren planowanej inwestycji,
  - 4) urządzenie terenów zieleni.
3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się możliwość wzbogacenia programu podstawowego o usługi komercyjne i publiczne.
4. Wszystkie działania prowadzone na wyznaczonych terenach UN nie mogą naruszać ustaleń obowiązujących dla stref polityki przestrzennej, w obszarze których są one położone.

### § 33

1. Wyznacza się „**tereny sportowo-rekreacyjne – SR2**” z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod terenowe urządzenia sportowo-rekreacyjne, z dopuszczeniem obiektów kubaturowych wyłącznie w zakresie obsługi programu podstawowego.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się:
  - 1) możliwość przebudowy, remontów i doinwestowania istniejących urządzeń sportowo-rekreacyjnych,

- 2) realizację nowych urządzeń sportowo – rekreacyjnych na terenach niezagospodarowanych, z uwzględnieniem rozdzielania zespołów urządzeń dla różnych grup wiekowych.
3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się:
  - 1) możliwość realizacji obiektów kubaturowych wyłącznie związanych z obsługą funkcji podstawowej (szatnia, natrysk, szalet, wypożyczalnia sprzętu, i.t.p.),
  - 2) w uzasadnionych przypadkach możliwość wygrodzenia części terenu lub jego całości.
4. Wszystkie działania prowadzone na wyznaczonych terenach SR2 nie mogą naruszać ustaleń obowiązujących dla stref polityki przestrzennej, w obszarze których są one położone.

#### § 34

1. Wyznacza się „tereny aktywności gospodarczej AG”, z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod różnego rodzaju działalność produkcyjno-wytwórczą i składowo-magazynową taką jak: produkcja przemysłowa, średnia wytwórczość, zaplecze techniczne budownictwa, bazy sprzętu i transportu, składy, magazyny, hurtownie, urządzenia obsługi rolnictwa oraz inne formy działalności gospodarczej wraz z zapleczem administracyjnym i socjalnym.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się:
  - 1) nieprzekraczalną linię zabudowy kubaturowej – zgodnie z regulacją przepisów szczególnych, chyba że na rysunku planu pokazano inaczej,
  - 2) możliwość wymiany, rozbudowy, przebudowy i zmiany sposobu użytkowania istniejących obiektów pod warunkiem zachowania podstawowego przeznaczenia terenu,
  - 3) wysokości realizowanych obiektów, jeśli nie jest warunkowana technologią produkcji lub składowania, jako niskie lub średniowysokie,
  - 4) wymóg zachowania strefy uciążliwości oraz zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc parkingowych jak również placu nawrotowego dla przewidywanego transportu samochodowego w granicach własnych posesji,
  - 5) dla inwestycji mogącej powodować potencjalne zagrożenie dla otoczenia, niezbędne jest wykonanie w zakresie określonym przez przepisy szczególne, oceny oddziaływania jej na środowisko,
3. Na terenach o których mowa w ust. 2 dopuszcza się:



- 1) wewnętrzną wymianę funkcji lub przystosowanie funkcji istniejących do wymagań rynku lub tworzenie nowych form działalności z pogranicza produkcji i usług oraz produkcji i nauki (inkubatory przedsiębiorczości, ośrodki wysokich technologii, itp.),
  - 2) lokalizację wielkokubaturowych obiektów handlowo-usługowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup> oraz usług komercyjnych w tym stacji paliw,
  - 3) funkcjonowanie istniejącej zabudowy do czasu realizacji funkcji podstawowej z możliwością jej remontowania jedynie w zakresie poprawy standardu użytkowego,
  - 4) lokalizację nieprzewidzianych w rysunku planu sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w ilości niezbędnej dla potrzeb użytkowników, oraz innych urządzeń i obiektów związanych z funkcją podstawową,
  - 5) możliwość przekształceń własnościowych w obszarze wyznaczonym w rysunku planu liniami rozgraniczającymi, przy zapewnieniu właściwej obsługi komunikacyjnej poprzez sieć dróg wewnętrznych oraz wyposażenia w infrastrukturę techniczną,
  - 6) korektę podziałów wewnętrznych całego terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi lub jego części, pod warunkiem zachowania relacji zewnętrznych oraz nienaruszania interesów osób trzecich.
4. Wszystkie działania prowadzone na wyznaczonych terenach AG nie mogą naruszać ustaleń obowiązujących dla stref polityki przestrzennej, w obszarze których są one położone.

### § 35

1. Wyznacza się „tereny aktywności gospodarczej – AGc” z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod różnego rodzaju działalność gospodarczą, zaplecza techniczne oraz bazy i składy materiałowe z wykluczeniem realizacji uciążliwych obiektów produkcyjnych a także wszelkich obiektów kolidujących z sąsiedztwem terenów mieszkaniowych i terenów usług publicznych.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się:
  - 1) nieprzekraczalną linię zabudowy kubaturowej – zgodnie z regulacją przepisów szczególnych, chyba że na rysunku planu pokazano inaczej,
  - 2) możliwość tworzenia nowych form działalności na pograniczu produkcji i usług oraz produkcji i nauki lub informatyki, np. inkubatorów przedsiębiorczości, ośrodków wyspecjalizowanych technologii, itp.
  - 3) wysokość realizowanych obiektów, jako niskie lub średniowysokie,

- 4) wymóg zachowania strefy uciążliwości oraz zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc parkingowych jak również placu nawrotowego dla przewidywanego transportu samochodowego w granicach własnych posesji,
  - 5) dla inwestycji mogącej powodować potencjalne zagrożenie dla otoczenia, niezbędne jest wykonanie w zakresie określonym przez przepisy szczególne, oceny oddziaływania jej na środowisko.
3. Na terenach, o których mowa w ust.1 dopuszcza się:
- 1) lokalizację wielkokubaturowych obiektów handlowo-usługowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup> pod warunkiem, że teren objęty jest odpowiednią strefą polityki przestrzennej, oraz usług komercyjnych w tym stacji paliw,
  - 2) funkcjonowanie istniejącej zabudowy do czasu realizacji funkcji podstawowej z możliwością jej remontowania jedynie w zakresie poprawy standardu użytkowego,
  - 3) możliwość przystosowania istniejących obiektów do nowych funkcji, zgodnych z przeznaczeniem podstawowym,
  - 4) lokalizację nieprzewidzianych w rysunku planu sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w ilości niezbędnej dla potrzeb użytkowników, oraz innych urządzeń i obiektów związanych z funkcją podstawową,
  - 5) korektę podziałów wewnętrznych całego terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi lub jego części, pod warunkiem zachowania relacji zewnętrznych oraz nienaruszania interesów osób trzecich.
4. Wszystkie działania prowadzone na wyznaczonych terenach AGc nie mogą naruszać zasad obowiązujących dla stref polityki przestrzennej, w obszarze których są one położone.

### § 36

1. Wyznacza się „tereny aktywności gospodarczej na wydzielonych działkach z towarzyszącą funkcją mieszkaniową – AG/M4” z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod realizację obiektów dla różnych form działalności takich jak np.: średnia i drobna wytwórczość, rzemiosło produkcyjne, warsztaty naprawcze i remontowe z niezbędnym zapleczem socjalno administracyjnym z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej.
2. Na terenach, o których mowa w pkt 1 ustala się:

- 1) nieprzekraczalną linię zabudowy mieszkaniowej i układ podziałów wewnętrznych – zgodnie z rysunkiem planu,
  - 2) wymóg zachowania strefy uciążliwości oraz zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc parkingowych jak również placu nawrotowego dla przewidywanego transportu samochodowego w granicach własnych posesji,
  - 3) dla inwestycji mogącej powodować potencjalne zagrożenie dla otoczenia, niezbędne jest wykonanie w zakresie określonym przez przepisy szczególne, oceny oddziaływania jej na środowisko,
3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się:
- 1) lokalizację nieprzewidzianych w rysunku planu obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej w ilości niezbędnej dla potrzeb użytkowników, oraz innych urządzeń i obiektów związanych z funkcją podstawową,
  - 2) korektę podziałów wewnętrznych zmierzających do powiększania działek w granicach terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi lub jego części, pod warunkiem zachowania relacji zewnętrznych oraz nienaruszania interesów osób trzecich.
4. Wszystkie działania prowadzone na wyznaczonych terenach AG/M4 nie mogą naruszać zasad obowiązujących dla stref polityki przestrzennej, w obszarze których są one położone.

### § 37

1. Wyznacza się „tereny zieleni publicznej – ZP” z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod parki, skwery i zieleńce.
2. Tereny, o których mowa w ust. 1 tworzą w obszarze miasta system terenów biologicznie czynnych, wspomagający podstawowy układ ekologiczny miasta, wzbogacony o funkcje uzupełniające – rekreację oraz usługi towarzyszące podlegające specjalnym rygorom.
3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się:
  - 1) zakaz przekształcania powierzchni terenu w szczególności poprzez niszczenie naturalnej rzeźby,
  - 2) zakaz samowolnego wycinania drzew i krzewów nieowocowych,
  - 3) zakaz lokalizacji obiektów nie związanych z podstawową funkcją terenu,
  - 4) ochronę przed zmianą użytkowania i zagospodarowania pod inne funkcje.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się w wyznaczonych w rysunku planu rejonach realizację terenowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych ( **SR2** ) oraz usługowych ( **U** ) – związanych wyłącznie z obsługą funkcji podstawowej.
5. Wszystkie działania prowadzone na wyznaczonych terenach ZP nie mogą naruszać zasad obowiązujących dla stref polityki przestrzennej, w obszarze których są one położone.

#### § 38

1. Wyznacza się „tereny cmentarzy – **ZC**” z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod tereny cmentarne, komunalne i wyznaniowe wraz z urządzeniami komplementarnymi (obiekty sakralne, dom pogrzebowy, parkingi) i towarzyszącymi (usługi związane z grzebalnictwem).
2. W programie zagospodarowania nowo realizowanych obiektów uwzględnić należy tereny przeznaczone wyłącznie pod urządzenie różnych form zieleni; wielkość tych terenów nie powinna być mniejsza niż 30% całkowitej powierzchni cmentarza w granicach lokalizacji.
3. Wszystkie działania prowadzone na wyznaczonych terenach ZC nie mogą naruszać zasad obowiązujących dla stref polityki przestrzennej, w obszarze których są one położone.

#### § 39

1. Wyznacza się „tereny zieleni izolacyjnej – **ZI**” z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod urządzenie zieleni stref ochronnych i pasów izolacyjnych od obiektów uciążliwych dla otoczenia.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 obowiązuje zakaz realizacji obiektów kubaturowych.
3. Wszystkie działania prowadzone na wyznaczonych terenach ZI nie mogą naruszać zasad obowiązujących dla stref polityki przestrzennej, w obszarze których są one położone.

#### § 40

1. Wyznacza się „tereny zieleni łęgowej – **ZŁ**” obejmujące dna dolin rzecznych, i obniżeń dolinnych, stanowiące korytarze ekologicznych powiązań podstawowego układu ekologicznego miasta w ramach Ekologicznego Systemu Obszarów Chronionych.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się:
  - 1) maksymalne zachowanie naturalnego charakteru istniejących dolin tj. istniejących zbiorowisk roślinnych, drzew i krzewów oraz ukształtowania terenu,

- 2) zakaz realizacji obiektów kubaturowych,
  - 3) wykorzystanie istniejących ciągów spacerowych do realizacji nowych bądź kontynuacji ścieżek rowerowych.
3. Tereny oznaczone symbolem **ZŁ (ZP)** oznaczają rezerwy rozwojowe miasta przewidziane do zagospodarowania w okresie poperspektywicznym. Symbol w nawiasie oznacza przewidywaną do realizacji funkcję terenu.
3. Wszystkie działania prowadzone na wyznaczonych terenach **ZŁ** nie mogą naruszać ustaleń obowiązujących dla stref polityki przestrzennej, w obszarze których są one położone.

#### § 41

1. Wyznacza się „**tereny upraw polowych – R1**” z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod uprawy rolne, sadownicze i ogrodnicze (gruntowe) bez prawa zabudowy.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się ochronę użytków rolnych i rozłogów pól z zachowaniem dotychczasowego sposobu ich użytkowania, bez możliwości realizacji obiektów kubaturowych (altan, składów narzędzi i innych budynków gospodarczych),
3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację ogrodów działkowych.
4. Tereny oznaczone symbolem **R1 ( M2-M4-ZP-UP-U-KDE-KDG )** oznaczają rezerwy rozwojowe miasta przewidziane do zagospodarowania w okresie poperspektywicznym. Użyte w nawiasach symbole oznaczają przewidywaną do realizacji funkcję terenu.
5. Wszystkie działania prowadzone na wyznaczonych terenach **R1** nie mogą naruszać zasad obowiązujących dla stref polityki przestrzennej, w obszarze których są one położone.

#### § 42

1. Wyznacza się „**tereny upraw polowych – R2**” z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod uprawy rolne, sadownicze i ogrodnicze (gruntowe) z adaptacją istniejącej zabudowy.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się:
  - 1) w stosunku do istniejącej zabudowy zagrodowej i innej związanej z produkcją rolniczą i działalnością nierolniczą – możliwość dokonywania remontów i wymiany obiektów budowlanych, ich uzupełniania i przebudowy, a także zmiany sposobu ich użytkowania z dopuszczeniem funkcji agroturystyki oraz nieuciążliwych usług

komercyjnych, zakaz lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej i gospodarczej poza granicami istniejących działek siedliskowych (w tym altan).

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację ogrodów działkowych.
4. Tereny oznaczone symbolem **R2 ( M2-M4-ZP-UP-U )** oznaczają rezerwy rozwojowe miasta przewidziane do zagospodarowania w okresie poperspektywicznym. Użyte w nawiasach symbole oznaczają przewidywaną do realizacji funkcję terenu.
5. Wszystkie działania prowadzone na wyznaczonych terenach R2 nie mogą naruszać zasad obowiązujących dla stref polityki przestrzennej, w obszarze których są one położone.

#### § 43

1. Wyznacza się „**tereny upraw polowych – R3**” z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod uprawy rolne, sadownicze i ogrodnicze (gruntowe) z możliwością realizacji nowej zabudowy w wyznaczonej w rysunku planu strefie zabudowy kubaturowej.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się:
  - 1) możliwość dokonywania remontów i wymiany istniejących obiektów budowlanych, ich uzupełniania i przebudowy, a także zmiany sposobu użytkowania z dopuszczeniem funkcji agroturystyki oraz nieuciążliwych usług komercyjnych,
  - 2) możliwość realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej i gospodarczej oraz usługowej na działkach niezabudowanych, w wyznaczonej na rysunku planu strefie zabudowy,
  - 3) zakaz wtórnego podziału nieruchomości na działki budowlane.
3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację ogrodów działkowych.
4. Tereny oznaczone symbolem **R3 ( M2-M4-ZP-UP-U )** oznaczają rezerwy rozwojowe miasta przewidziane do zagospodarowania w okresie poperspektywicznym. Użyte w nawiasach symbole oznaczają przewidywaną do realizacji funkcję terenu.
5. Wszystkie działania prowadzone na wyznaczonych terenach R3 nie mogą naruszać zasad obowiązujących dla stref polityki przestrzennej, w obszarze których są one położone.

#### § 44

1. Wyznacza się „**tereny ogrodów działkowych – R4**” z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod prowadzenie ogrodów działkowych wraz z urządzeniami komplementarnymi takimi jak: drogi, parkingi, ogrodzenia, altany, urządzenia nawadniające, sanitariaty, pomieszczenia administracyjne, socjalne i gospodarcze przeznaczone do zaspokajania wspólnych potrzeb użytkowników działek.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 obowiązuje zakaz:
  - 1) realizacji obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
  - 2) wydzielania działek ogrodniczych na terenach wyznaczonych planem zagospodarowania ogrodu pod urządzenie ogólnodostępnych terenów rekreacyjnych do korzystania przez wszystkich użytkowników ogrodu.
3. Wszystkie działania prowadzone na wyznaczonych terenach R4 nie mogą naruszać zasad obowiązujących dla stref polityki przestrzennej, w obszarze których są one położone.

#### § 45

1. Wyznacza się „**tereny wód otwartych – W**” z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod zbiorniki wód otwartych, cieki wodne i ich otoczenie.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się:
  - 1) konieczność poprawy czystości wód poprzez likwidację źródeł zanieczyszczeń do osiągnięcia dla rzeki Bystrzycy II klasy czystości,
  - 2) zasadę maksymalnego wykorzystania umocnień naturalnych przy regulacji brzegów rzeki Bystrzycy.
3. Wszystkie działania prowadzone na wyznaczonych terenach W nie mogą naruszać zasad obowiązujących dla stref polityki przestrzennej, w obszarze których są one położone.

#### § 46

1. Wyznacza się „**tereny specjalne – IS**” z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod obiekty i urządzenia niezbędne dla potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa.
2. Tereny, o których mowa w ust. 1 pozostają w dyspozycji jednostek organizacyjnych podległych Ministrowi Obrony Narodowej i Ministrowi Spraw Wewnętrznych i Administracji.
3. Wszystkie działania prowadzone na wyznaczonych terenach IS nie mogą naruszać ustaleń obowiązujących dla stref polityki przestrzennej w obszarze których są one położone.

#### § 47

1. Wyznacza się „**tereny komunikacji kolejowej i urządzeń kolejowych – KK**” z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod tereny kolejowe.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizacje :
  - 1) obiektów handlu i gastronomii na terenach dworców kolejowych,
  - 2) terenów zieleni,

- 3) urządzeń komunikacyjnych a w szczególności parkingów, pasów postojowych i stacji paliw,
  - 4) zapleczy administracyjno-socjalnych dla jednostek eksploatujących,
  - 5) urządzeń związanych z eksploatacją torów kolejowych i zabezpieczenia ruchu pociągów,
  - 6) urządzeń infrastruktury technicznej,
3. Obiekty lub urządzenia, o których mowa w ust. 2 można lokalizować pod warunkiem :
- 1) dostosowania do charakteru i wymagań przeznaczenia podstawowego,
  - 2) nienaruszania ustaleń obowiązujących dla stref polityki przestrzennej.

#### § 48

1. Wyznacza się „**tereny urządzeń komunikacyjnych – KS**” z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod: urządzenia komunikacji zbiorowej (dworce, zajezdnie, stacje obsługi), obiekty usług technicznych motoryzacji (stacje obsługi, myjnie, zajezdnie, bazy samochodowe, salony sprzedaży itp.), stacje paliw płynnych i gazowych z zapewnieniem w zagospodarowaniu działki udziału terenów zieleni, realizowanej w formie zarówno dekoracyjnej jak również rekreacyjno-wypoczynkowej.
2. Na terenach, o których mowa w ust.1 dopuszcza się:
  - 1) lokalizacje zapleczy administracyjno-socjalnych dla jednostek eksploatujących,
  - 2) lokalizacje sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w ilości niezbędnej dla potrzeb użytkowników oraz innych urządzeń i obiektów związanych z funkcją podstawową,
  - 3) wzbogacenie programu podstawowego o program usługowy obejmujący handel, gastronomię, miejsca noclegowe,.
3. Obiekty lub urządzenia , o których mowa w ust. 2 można lokalizować pod warunkiem:
  - 1) dostosowania do charakteru i wymagań przeznaczenia podstawowego,
  - 2) zachowania zasady aby nie zajmowały więcej niż 15% powierzchni terenu w granicach lokalizacji,
  - 3) nienaruszenia ustaleń obowiązujących dla stref polityki przestrzennej.

#### § 49

1. Wyznacza się „**tereny urządzeń komunikacyjnych - KS1**” z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod parkingi, parkingo-garaże i garaże z zapewnieniem udziału zieleni w zagospodarowaniu działki, w tym zwłaszcza różnych form zieleni wysokiej.



2. Na terenach intensywnego zainwestowania miejskiego, w tym głównie w terenach budownictwa mieszkaniowego wielorodzinnego, preferuje się realizację parkingów wielopoziomowych.
3. Na terenach, o których mowa w ust.1 dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w ilości niezbędnej dla potrzeb użytkowników oraz innych urządzeń i obiektów związanych z funkcją podstawową.
4. Obiekty lub urządzenia, o których mowa w ust. 3 można lokalizować pod warunkiem:
  - 1) dostosowania do charakteru i wymagań przeznaczenia podstawowego,
  - 2) zachowania zasady, aby nie zajmowały więcej niż 15% powierzchni terenu w granicach lokalizacji,
  - 3) nienaruszania ustaleń obowiązujących dla stref polityki przestrzennej

#### § 50

Wyznacza się „**tereny urządzeń komunikacji miejskiej – KS 2**” z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod pętle nawrotowe oraz zajezdnie autobusowe.

#### § 51

1. Wyznacza się „**tereny komunikacji pieszej – KX**” z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod tereny wydzielonych ciągów pieszych.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się realizację ścieżek rowerowych oraz lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
3. Szerokość ciągów pieszych przyjmuje się zgodnie z rysunkiem planu w skali 1:2000.

#### § 52

1. Wyznacza się „**tereny komunikacji pieszo-jezdnej - KX 1**” z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod wydzielone ciągi komunikacyjne pieszo-jezdne jako drogi wewnętrzne, zapewniające dojścia i dojazdy do działek budowlanych.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się realizację ścieżek rowerowych oraz lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
3. Szerokość ciągów przyjmuje się zgodnie z rysunkiem planu w skali 1:2000.

## § 53

1. Wyznacza się „tereny tras komunikacyjnych - KD..” z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod tereny dróg (ulic) publicznych i urządzeń z nimi związanych, wynikających z docelowych transportowych i innych funkcji drogi.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się przebieg dróg (ulic) oznaczonych wg klas:
  - 1) ... E - drogi (ulice) ekspresowe,
  - 2) ... GP - drogi (ulice) główne ruchu przyspieszonego,
  - 3) ... G - drogi (ulice) główne,
  - 4) ... Z - drogi (ulice) zbiorcze,
  - 5) ... L - drogi (ulice) lokalne,
  - 6) ... D - drogi (ulice) dojazdowe,

z uwzględnieniem terenów zieleni, spełniającej rolę estetyczną oraz ochrony przed nadmiernym hałasem, wibracjami, zanieczyszczeniami powietrza, wody i gleb.

Szerokość pasa technicznego ulicy w liniach regulacyjnych, przyjmuje się zgodnie z rysunkiem planu w skali 1:2000.
3. Ustalone przebiegi i klasy dróg (ulic), o których mowa w ust. 1 i 2 oznacza się stosownie do zaliczonej kategorii:
  - 1) ... - K - drogi (ulice) krajowe,
  - 2) ... - W - drogi (ulice) wojewódzkie,
  - 3) ... - P - drogi (ulice) powiatowe,
  - 4) ... - G - drogi (ulice) gminne.
4. Dla poszczególnych dróg (ulic) określonych w ust.2 ustala się szerokości w liniach rozgraniczających:
  - 1) ekspresowych (KDE) - 70 – 90 m,
  - 2) głównych ruchu przyspieszonego (KDGP) - 40 - 60 m,
  - 3) głównych (KDG) - 35 – 50m,
  - 4) zbiorczych (KDZ) - 20 - 40m,
  - 5) lokalnych (KDL) - 12 – 30m,
  - 6) dojazdowych (KDD) - 10 – 20 m.
5. Dla ulic klasy zbiorczej KDZ i wyższych KDE, KDGP i KDG wyklucza się zjazdy indywidualne. Dopuszcza się je jedynie w wyjątkowych przypadkach, uzasadnionych

trudnymi warunkami terenowymi lub istniejącym zagospodarowaniem po uzyskaniu zgody właściwego zarządu drogi.

6. Dla dróg gminnych klasy D dopuszcza się w uzasadnionych przypadkach wynikających z istniejącego zainwestowania i uwarunkowań terenowych, zmniejszenie ich szerokości w liniach rozgraniczających do 8.0m.
7. Na terenach, o których mowa w ust.1 dopuszcza się:
  - 1) realizację urządzeń komunikacyjnych związanych z eksploatacją dróg,
  - 2) lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej,
  - 3) lokalizację ścieżek rowerowych,
  - 4) lokalizację obiektów niezwiązanych stale z gruntem (np. kioski uliczne, słupy ogłoszeniowe, reklamy) pod warunkiem, że sytuowanie ich nie wywoła kolizji z infrastrukturą techniczną i nie spowoduje zagrożenia bezpieczeństwa ruchu drogowego, po uzyskaniu zgody właściwego zarządu drogi.
8. Obiekty lub urządzenia, o których mowa w ust. 7 można lokalizować pod warunkiem:
  - 1) dostosowania do charakteru i wymagań przeznaczenia podstawowego,
  - 2) nienaruszenia ustaleń obowiązujących dla stref polityki przestrzennej.

#### § 54

1. Wyznacza się „**tereny urządzeń elektroenergetyki – IT 1**” z przeznaczeniem gruntów pod:
  - 1) realizację nowych stacji transformatorowych wewnętrznych wolnostojących,
  - 2) wydzielenie działki pod istniejące stacje transformatorowe.
2. Dopuszcza się możliwość wyznaczenia nowych terenów pod realizację stacji transformatorowych, które nie uwzględniono w rysunku planu o ile uzasadnione jest to wzrostem zapotrzebowania mocy.
3. Na terenach zabudowy wielorodzinnej, usługowej i przemysłowej przewiduje się realizację stacji transformatorowych w miejscach określonych w planach zagospodarowania określonych działek, w ilości uzasadnionej wzrostem zapotrzebowania mocy.

#### § 55

1. Wyznacza się „**tereny urządzeń elektroenergetyki – IT 2**” z przeznaczeniem gruntów pod:

- 1) realizację nowych Rozdzielni Sieciowych,
  - 2) wydzielenie działki pod istniejące Rozdzielnie Sieciowe.
2. Dla budynków nowych Rozdzielni Sieciowych realizowanych na podstawie indywidualnych projektów wyznacza się tereny o powierzchni min. 10m x 20m.

#### § 56

1. Wyznacza się „tereny urządzeń elektroenergetyki – IT 3” z przeznaczeniem gruntów pod:
  - 1) realizację nowych Głównych Punktów Zasilających,
  - 2) wydzielenie działki pod istniejące Główne Punkty Zasilające.
2. Dla nowych GPZ wyznacza się tereny o powierzchni min. 50m x 50.

#### § 57

Wyznacza się „tereny urządzeń zaopatrzenia w wodę – IT5” z przeznaczeniem gruntów pod:

- 1) lokalizację ujęć wód podziemnych i powierzchniowych,
- 2) lokalizację stacji wodociagowych.

#### § 58

Wyznacza się „tereny urządzeń odprowadzania i oczyszczania ścieków deszczowych – IT6” z przeznaczeniem gruntów pod:

- 1) lokalizację urządzeń oczyszczania ścieków deszczowych,
- 2) lokalizację urządzeń retencjonowania wód opadowych.

#### § 59

Wyznacza się „tereny urządzeń odprowadzania i oczyszczania ścieków sanitarnych – IT7” z przeznaczeniem gruntów pod:

- 1) lokalizację przepompowni ścieków,
- 2) lokalizację oczyszczalni ścieków.

#### § 60

Wyznacza się „tereny urządzeń energetyki cieplnej – IT8” z przeznaczeniem gruntów pod:

- 1) urządzenia źródłowe,
- 2) lokalizację pompowni sieciowych,
- 3) lokalizację grupowych węzłów cieplnych.

#### § 61

Wyznacza się „tereny urządzeń gazownictwa – IT9” z przeznaczeniem gruntów pod lokalizację stacji redukcyjnych pierwszego i drugiego stopnia redukcji.

#### § 62

1. Wyznacza się „tereny ciągów infrastruktury technicznej KXL” z przeznaczeniem gruntów pod realizację ciągów i urządzeń infrastruktury technicznej.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się zagospodarowanie w formie zieleni niskiej o naturalnym charakterze z zakazem sadzenia zieleni wysokiej, z dopuszczeniem komunikacji pieszej.

### Rozdział III

#### Zasady zagospodarowania terenów według stref polityki przestrzenne

#### § 63

1. W celu zapewnienia właściwych warunków dla funkcjonowania przyrody oraz ochrony terenów o wysokich walorach przyrodniczych przed degradacją – ustanawia się **Strefę Ekologicznego Systemu Obszarów Chronionych ESOCH** - będącą fragmentem systemu ogólnomiejskiego.
2. Ochroną objęte zostają dno doliny Bystrzycy, suche doliny, oraz inne formy zieleni wykazujące ciągłość przestrzenną, oznaczone na rysunku planu granicami systemu.
3. W granicach ESOCH obowiązuje zakaz:
  - 1) odprowadzania ścieków do wód i gruntu,
  - 2) lokalizowania wszelkich nowych form zabudowy kubaturowej, w tym również zabudowy mieszkaniowej, poza wyznaczoną w planie strefą,
  - 3) zmiany makroprzekształceń rzeźby terenu, tworzenia nasypów ziemnych sytuowanych poprzecznie do osi suchych dolin,

- 4) lokalizowania stacji benzynowych i kopalni surowców mineralnych,
  - 5) lokalizowania parkingów poza wyznaczonymi w planie dla obsługi ruchu rekreacyjnego,
  - 6) lokalizowania wszelkiego rodzaju składowisk odpadów, wylewisk nieczystości i grzebowisk zwierząt,
4. Zasady gospodarowania w obszarze objętym ESOCH podporządkowuje się funkcjom dla których został on ustanowiony tzn. funkcjom ekologicznym i ochrony środowiska. Funkcją uzupełniającą jest rekreacja z dopuszczeniem realizacji wszelkich form terenowych urządzeń rekreacyjnych / ścieżki rowerowe, zadaszania turystyczne, boiska do gier małych i.t.p. /.
5. W obszarze ESOCH preferuje się wszelkie formy wzbogacania ekologicznego poprzez nasadzenia różnych form zieleni ozdobnej oraz zadrzewienia, które należy realizować w systemie gniazdowym w taki sposób, aby nie utrudniały one przewietrzania miasta.
6. W granicach ESOCH dopuszcza się realizację podziemnej infrastruktury technicznej.

#### § 64

W celu ochrony złoża ropy naftowej i gazu ziemnego występujących w obszarze objętym planem, uwzględnia się **obszar górniczy złoża ropy naftowej „Świdnik 1”** utworzony decyzją Ministra Środowiska nr DGe/MS/487-6584/2001 z dnia 28 grudnia 2001r. i **obszar górniczy złoża gazu ziemnego „Ciecierzyn”** utworzony Koncesją Nr 20/2001 z dnia 28 grudnia 2001r.

1. Wszelkie działania inwestycyjne na utworzonych obszarach górniczych wymagają uzgodnienia z Okręgowym Urzędem Górniczym w Lublinie.

#### § 65

1. Wyznacza się „**strefę nadzwyczajnych zagrożeń zalewowych**” w granicach określonych na rysunku planu, obejmującą tereny maksymalnego zasięgu fali awaryjnej w przypadku awarii zbiornika wodnego w Zemborzycach, napełnionego do rzędnej 179m n.p.m. oraz **granicę zasięgu wody stuletniej** wyznaczoną zgodnie z dyspozycją art. 82 ust.1 pkt 3 ustawy z dnia 18 lipca 2001r. Prawo wodne (Dz. U. z 2001r. Nr 115 poz. 1229 z późn. zmianami)
2. Dla obszaru strefy ustanawia się jako funkcję podstawową – różne formy zieleni niskiej (np. zielen publiczna, zielen łęgowa itp.). Funkcją uzupełniającą jest funkcja rekreacyjna

z dopuszczeniem realizacji terenowych urządzeń sportowo rekreacyjnych – boisk do gier małych, ścieżek spacerowych i rowerowych, zadaszeń turystycznych, itp.

3. Podstawową zasadą obowiązującą w obrębie wyznaczonej strefy, jest zasada zachowania możliwości swobodnego spływu wód zalewowych.
4. W granicach strefy, poza funkcjami wyznaczonymi w planie, wyklucza się wszelkie formy inwestowania kubaturowego trwale związanego z gruntem.

#### § 66

1. **Adaptuje się w planie płat roślinności kserotermicznej** położony na skarpie doliny Bystrzycy w rejonie Jakubowic Murowanych **uznany za pomnik przyrody** na mocy Zarządzenia Nr 42 Wojewody Lubelskiego z dnia 22 października 1987r. w sprawie uznania za pomnik przyrody (Dz. Urz. Woj. Lub. Nr 12 poz. 211 z dnia 1987r.). Na obszarze pomnika przyrody obowiązują zakazy zawarte w art.31a ustawy o ochronie przyrody (Dz. U. Nr 92 z dnia 30 kwietnia 2004r. poz. 880). W granicach ustanowionego pomnika przyrody zabrania się:
  - niszczenia, uszkodzania lub przekształcania obiektu,
  - wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu,
  - uszkodzania i zanieczyszczania gleby,
  - wysypywania, zakopywania i wylewania odpadów lub innych nieczystości,
  - zaśmiecania obiektu i terenu wokół niego,
  - lokalizowania wszelkich form zabudowy kubaturowej.
2. Realizacja projektowanej trasy KDE nie może naruszać ustanowionego statusu pomnika przyrody.

#### § 67

1. **Adaptuje się w planie Obszar Chronionego Krajobrazu „Dolina Ciemni”** ustanowiony Rozporządzeniem Wojewody Lubelskiego Nr 28 z dnia 2 czerwca 1998r. w sprawie Obszarów Chronionego Krajobrazu. Na terenie Obszaru Chronionego Krajobrazu obowiązuje:
  - 1) szczególna dbałość o estetykę krajobrazu, w tym:
    - ochrona punktów i panoram widokowych,
    - ochrona naturalnego krajobrazu dolin rzecznych i zbiorników wodnych,
    - ochrona krajobrazów naturalnych ekosystemów,

- 2) szczególna dbałość o harmonię użytkowania gospodarczego z wartościami przyrodniczo- krajobrazowymi,
  - 3) wymóg zachowania przestrzennej zwartości oraz przestrzennych powiązań pomiędzy obszarami o wysokiej aktywności biologicznej.
2. Na terenie Obszaru Chronionego Krajobrazu wprowadza się zakaz lokalizowania inwestycji szczególnie szkodliwych dla środowiska, z wyjątkiem gazociągów.
  3. Na terenie Obszaru Chronionego Krajobrazu ustanawia się obowiązek każdorazowego uzyskania opinii Dyrektora Zespołu Lubelskich Parków Krajobrazowych w sprawach:
    - lokalizowania inwestycji przemysłowych i usługowych, mogących pogorszyć stan środowiska,
    - dokonywania zmian stosunków wodnych,
    - projektów zmian miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,
    - budowania lub rozbudowy odcinków istotnie zmieniających walory przyrodnicze i krajobrazowe,
    - lokalizowania kopalni surowców mineralnych.
  4. Nadzór nad obszarem chronionego krajobrazu stosownie do obowiązujących przepisów sprawuje Dyrektor Zespołu Lubelskich Parków Krajobrazowych.

#### § 68

1. W celu zachowania wyjątkowych walorów naturalnego krajobrazu ustanawia się „strefę ochrony przyrodniczo-krajobrazowej - Dolinka Jakubowicka - ZPK” ze wskazaniem do objęcia ochroną prawną.
2. Do czasu ustanowienia statusu prawnego zespołu przyrodniczo-krajobrazowego na terenach oznaczonych symbolami **R1(ZPK)** i **ZŁ(ZPK)** ustala się:
  - 1) dotychczasowy charakter użytkowania gruntów bez prawa zabudowy kubaturowej,
  - 2) zakaz przekształcania unikatowych form rzeźby terenu oraz nasadzeń zieleni wysokiej,
  - 3) w dnie rozległej suchej doliny dopuszcza się możliwość prowadzenia infrastruktury podziemnej.
3. Na terenie oznaczonym symbolem **R2(U-ZPK)** ustala się:
  - 1) adaptację zabudowy zagrodowej z możliwością jej modernizacji, rozbudowy lub wymiany w obrębie istniejących siedlisk dla potrzeb gospodarstw rolnych,



- 2) możliwość przekształcenia dotychczasowych siedlisk rolniczych dla potrzeb usług agroturystyki,
- 3) zakaz podziału terenu na działki budowlane.

#### § 69

1. Wyznacza się „tereny rezerwatu przyrody Skarpa Jakubowicka – ZR” w celu zachowania zbiorowiska rośliny stepowej – miłka wiosennego oraz roślin ciepłolubnych, występujących na stromym zboczu doliny Bystrzycy oraz w bocznej suchej dolinie poniżej Jakubowic Murowanych, ze wskazaniem do objęcia ochroną prawną.
2. Do czasu ustanowienia statusu prawnego rezerwatu ustala się:
  - 1) dotychczasowy charakter użytkowania z wykluczeniem wszelkich form zabudowy kubaturowej,
  - 2) zakaz przekształcania unikatowych naturalnych form rzeźby i zmiany użytkowania terenu,
  - 3) zakaz nasadzeń zieleni wysokiej.

#### § 70

1. W celu zachowania wyjątkowych wartości kulturowych założeń miejskich, podmiejskich, sakralnych, fortyfikacji, cmentarzy – zachowanych w układzie i/lub w substancji ustanawia się wielostrukturalną **Strefę ochrony wyjątkowych wartości kulturowych miasta – SOK 1**, w granicach wyznaczonych w rysunku planu. (*Podstawa prawna: Art. 5, 8a i 11.1 Ustawy o Ochronie dóbr kultury – tekst jednolity: Dz. U. nr 98/1999 poz. 1150*).
2. W granicach odpowiadających niniejszej części planu miasta zasadniczymi wartościami podlegającymi ochronie są:
  - 1) widok na panoramę zespołu Starego Miasta i Śródmieścia
  - 2) relikty dawnego założenia dworskiego na Tatarach w postaci istniejącego dworku E. Graffa wraz z relikdami ogrodu.

#### § 71

1. W obrębie strefy SOK 1 wyodrębnia się, zgodnie z rysunkiem planu, **strefę 1EK/PP ochrony ekspozycji i kształtowania przedpola panoramy historycznych zespołów**

**urbanistycznych: Starego Miasta i Śródmieścia**, jako terenu otwartego w obszarze pomiędzy obserwatorem, a oglądaną częścią miasta.

2. W obrębie **strefy 1EK/PP** działaniem podstawowym jest ochrona i harmonijne kształtowanie terenu, jako przestrzeni eksponującej widok i podkreślającej walory zespołu Starego Miasta i Śródmieścia oglądanych od strony wschodniej i południowo-wschodniej.
3. W granicach strefy należy dodatkowo prowadzić działania mające na celu wytłumienie i korekty zakłóceń widoku poprzez: usuwanie obiektów szpecących, maskowanie zieleni niepożądanych części widoku, rekultywację powierzchni zniszczonej przez eksploatację lub zdegradowanej przez inne użytkowanie.
4. W granicach strefy zabronionym jest:
  - 1) wprowadzanie zabudowy, za wyjątkiem przypadków szczególnych wskazanych w pkt. 5),
  - 2) wprowadzanie zieleni wysokiej z wyjątkiem przypadków zieleni wprowadzanej jako zielen maskująca, zielen uatrakcyjnijająca widok, itp.,
  - 3) wprowadzanie napowietrznych linii przesyłowych.
5. Na obszarze wyznaczonym granicami strefy dopuszcza się w uzasadnionych i ograniczonych przypadkach (np. wynikających z zaszłości) sankcjonowanie zabudowy uszczuplającej przedpole widoku panoramy Starego Miasta i Śródmieścia, o ile nie zakłóca lub nie zakłóci ona odbioru widoku.
6. Działania określone w pkt. 5 winny być prowadzone w oparciu o opracowania studialne – widokowo-krajobrazowe – stanowiące integralną część projektu architektonicznego lub architektoniczno-budowlanego.

## § 72

1. W granicach **strefy SOK 1** indywidualnej ochronie podlegają, jako dobro kultury objęte spisem ewidencyjnym zabytków, budynek dawnego dworu E. Graffa oraz relikty ogrodu. (*Podstawa prawna : Art. Art. 5, 8a i 11.1. Ustawy o ochronie dóbr kultury – tekst jednolity, Dz. U. Nr 98/1999 poz. 1150*).
  - 1) Podstawowe działania dla tego obiektu obejmują: ochronę, konserwację i rewaloryzację dawnego założenia dworsko-parkowego.
  - 2) Wszelkie prace i roboty naruszające gabaryty, kształt i detale architektoniczne obiektu, a także charakter i układ zespołu, oraz prace archeologiczne i

wykopaliskowe w granicach geodezyjnych działki, na której znajduje się dawne założenie dworskie, wymagają uzyskania wytycznych, warunków i zezwolenia organu administracyjnego właściwego w zakresie ochrony dóbr kultury.

### § 73

1. W celu ochrony i harmonijnego kształtowania krajobrazu kulturowego obszarów osadniczych związanych z dorzeczem północnego odcinka rzeki Bystrzycy – na który składają się ukształtowanie terenu, wraz z historycznie uformowanym jego pokryciem, zachowanym w układzie i/lub substancji, posiadającym znamiona dóbr kultury – ustanawia się **Strefę ochrony i kształtowania krajobrazu kulturowego historycznych obszarów osadniczych północnego odcinka doliny Bystrzycy SOK 4a** (*Podstawa prawna : Art. Art. 5, 8a i 11.1. Ustawy o ochronie dóbr kultury – tekst jednolity, Dz. U. Nr 98/1999 poz. 1150) w granicach wyznaczonych w rysunku planu).*

1) Zasadniczymi wartościami podlegającymi ochronie w granicach strefy są :

- a) relikty archeologiczne wraz z warstwami kulturowym,
- b) historycznie wykształcony zasadniczy układ drożny na który składa się: ul. T. Grodzickiego, ul. Wiertnicza, ul. Łagiewnicka i Pliszczyńska.
- c) pozostałości dawnych założeń osadnictwa wiejskiego w postaci wsi – Jakubowice Murowane, Trześniów – w tym: wyodrębnione siedliska, układy polowe, pozostałości stawów itp.,
- d) pozostałości dawnego założenia dworskiego i związanego z nim założenia ogrodowego w Jakubowicach Murowanych,
- e) oraz inne obiekty o wartościach dóbr kultury (między innymi: kapliczki i krzyże przydrożne, pomniki, itp.).

2. W granicach strefy SOK 4a wyodrębnia się:

- 1) **Strefę ochrony i kształtowania krajobrazu kulturowego B13**, o charakterze parku kulturowego, obejmującą pozostałości zespołu pałacowo-parkowego w Jakubowicach Murowanych, ul. Zabytkowa 2, a także założenie wsi Jakubowice Murowane wraz z rozłogami pól,
- 2) **Strefę Obserwacji Archeologicznych ARO 13** – w granicach oznaczonych na rysunku planu – obejmującą obszary dawnych wsi Trześniów i Jakubowice Murowane, a także założenia pałacowo-parkowego w Jakubowicach Murowanych.

## § 74

1. W granicach **strefy SOK4a** wymagane jest spełnienie następujących warunków:
  - 1) zachowanie zasadniczego ukształtowania terenu. Dopuszczalne zmiany obejmować mogą przypadki rekultywacji gruntów zdegradowanych oraz niezbędne deniwelacje wynikające z potrzeb użytkowania zgodnie z ustaleniami planu, w tym także prowadzenia nowych dróg, o ile nie są sprzeczne z celami ustanowienia strefy,
  - 2) ochrona przez zabudową dna i wyznaczonych w planie stoków dolin i wąwozów,
  - 3) zachowanie terenów otwartych o tradycyjnym dla strefy użytkowaniu w obszarach nie przewidzianych w planie pod zabudowę,
  - 4) kształtowanie układów przestrzennych ulic i dróg w oparciu o studia widokowe stanowiące integralną część opracowania projektowego i z zastosowaniem elementów kształtujących ich walory estetyczne (jak np. szpalery drzew, oświetlenie, „detal uliczny”),
  - 5) ochrona ekspozycji (biernej i czynnej) lokalnych walorów krajobrazowych dawnego zespołu pałacowo-parkowego w Jakubowicach Murowanych (strefa B13) przez zakaz wprowadzania kolizyjnych dominant i przesłon w obszarze jego widoczności.
2. W granicach **strefy SOK 4a** dopuszcza się kreację nowych walorów krajobrazowych pod warunkiem zachowania lub adaptacji wartości objętych ochroną.
3. Ustala się ograniczenia wysokości i wprowadza się ogólne określenie charakteru dachów budynków, podyktowane wymogiem harmonizowania krajobrazu miejskiego w obrębie przewidzianych planem przekształceń zainwestowania terenów :
  - 1) dla obszarów M2 i M3 wprowadza się ograniczenie wysokości zabudowy do 4 kondygnacji naziemnych i zalecenie stosowania dachów o spadkach od 30 do 40 stopni. Pożądane jest stosowanie czwartej kondygnacji użytkowej w poddaszach budynku,
  - 2) dla obszarów M4 i M5 wprowadza się ograniczenie wysokości zabudowy do 2 kondygnacji naziemnych i zalecenie stosowania dachów o spadkach od 30 do 40 stopni,
  - 3) dla obszarów AG wprowadza się ograniczenie wysokości zabudowy do 10 metrów.
4. W granicach strefy **SOK 4a** ochronie podlegają następujące pomniki przyrody:
  - modrzew polski, jesion wyniosły, wiąz polny w zespole pałacowo-parkowym w Jakubowicach Murowanych przy ul. Zabytkowej nr 2,

- 1) w odniesieniu do pomników przyrody wymienionych w pkt. 4 obowiązują działania ochronne wynikające z art. 37 ustawy o ochronie przyrody.

## § 75

### 1. Ustanawia się **strefę ochrony B13** obejmującą:

- 1) dawną wieś Jakubowice Murowane o zachowanym historycznym układzie łąkowym pól (*Podstawa prawna : Art. Art.5, 8a i 11 ust.1. Ustawy o ochronie dóbr kultury – tekst jednolity, Dz. U. nr 98/1999 poz. 1150*) – w granicach wyznaczonych w rysunku planu.
- 2) relikty zespołu pałacowo-parkowego w Jakubowicach Murowanych wraz z otoczeniem (*Podstawa prawna : Art. Art.4.1, 5, 8a i 11 ust.1. Ustawy o ochronie dóbr kultury – tekst jednolity, Dz. U. nr 98/1999 poz. 1150*) – w granicach wyznaczonych w rysunku planu.
- 3) w granicach strefy w obrębie siedliska d. wsi obowiązuje:
  - a) zachowanie historycznego duktu ul. T.Grodzickiego i ul. Zabytkowej,
  - b) zachowanie historycznego układu działek przylegających do ul. T.Grodzickiego i Zabytkowej,
- 4) w obrębie siedliska d. wsi zaleca się realizację nowej zabudowy w oparciu o tradycyjne formy kształtowania.
- 5) w granicach strefy teren upraw rolnych należy zachować jako obszar wolny od zabudowy z jednoczesnym wprowadzeniem, w obrębie siedliska d. wsi, zakazu zmian historycznych podziałów gruntów.

### 2. Pozostałości zespołu pałacowo-parkowego w Jakubowicach Murowanych, ul. Zabytkowa nr 2 , objęte **strefą ochrony B13**, podlegają ochronie na podstawie wpisu do rejestru zabytków Województwa Lubelskiego. (*Podstawa prawna : Art. Art. 4.1 i 5.1 Ustawy o ochronie dóbr kultury – tekst jednolity, Dz. U. nr 98/1999 poz. 1150, Nr wpisu do rejestru zabytków: A/461*).

- 1) W obrębie wymienionego wyżej zespołu pałacowo-parkowego ochronie podlegają:
  - a) ruiny pałacu,
  - b) dwa pawilony murowane na planie kwadratu wraz z łączącym je murem ceglanym,
  - c) mur oporowy otaczający wzgórze od strony wschodniej,
  - d) brama wjazdowa,
  - e) mur kamienny od strony południowej,

- f) pozostałości parku angielskiego,
- 2) Ponadto ochronie podlegają niżej wyszczególnione obiekty, objęte jako dobra kultury spisem ewidencyjnym zabytków, co stanowi m.in. podstawę merytoryczną do wyznaczenia **strefy ochrony B13**. (*Podstawa prawna : Art. Art.5, 8a i 11.1. Ustawy o ochronie dóbr kultury – tekst jednolity, Dz. U. Nr 98/1999 poz. 1150*).
- a) obora,
  - b) bazararnia,
  - c) stodoła,
  - d) magazyn,
  - e) wozownia,
- 3) Podstawowe działania w obrębie zespołu obejmują: ochronę i konserwację pozostałości parku; rewaloryzację dawnego założenia pałacowego w oparciu o szczegółowe konserwatorskie opracowania analityczno – badawcze.
- 4) Wszelkie prace zmieniające zagospodarowanie terenu wymagają uzyskania wytycznych, warunków i zezwolenia organu administracyjnego właściwego w zakresie ochrony dóbr kultury.

## § 76

- I. Ustanawia się **Strefę Obserwacji Archeologicznych – ARO 13**, obejmującą historyczny teren osadniczy w obrębie dawnych wsi Trześniów i Jakubowice Murowane oraz relikty zespołu pałacowo-parkowego w Jakubowicach Murowanych, zawierającą stanowiska archeologiczne zlokalizowane na podstawie Archeologicznego Zdjęcia Polski, w granicach wyznaczonych w rysunku planu. (*Podstawa prawna : Art. Art. 5, 8a i 11.1. Ustawy o ochronie dóbr kultury – tekst jednolity, Dz. U. Nr 98/1999 poz. 1150*).

- 1) Wszelkie roboty ziemne w obrębie strefy podlegają obowiązkowi zgłoszenia organowi administracyjnemu właściwemu w zakresie ochrony dóbr kultury, w terminie co najmniej 7 dni przed rozpoczęciem robót. W trakcie prowadzenia prac ziemnych w obrębie strefy, istnieje możliwość odsłonięcia elementów historycznej zabudowy oraz zabytków kultury materialnej. W przypadku odkrycia przedmiotu zabytkowego, osoba prowadząca roboty budowlane i ziemne, zobowiązana jest zawiadomić o tym zarząd gminy lub Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Jednocześnie należy wstrzymać wszelkie roboty mogące zniszczyć lub uszkodzić

zabytek, do czasu wydania przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków odpowiednich zarządzeń.

### § 77

1. Równoległe z regulacjami dla strefy SOK4a obowiązują w jej części ustalenia dla:
  - 1) Strefy Ochrony Dalekiego Tła Panoramy Śródmieścia ET2 – opisanej w § 92,
  - 2) Strefy Ochrony Krajobrazu Otwartego EZ – opisanej w § 93,
  - 3) Strefy Ochrony Dalekich Widoków Sylwety Miasta Historycznego DW – opisanej w § 94.

### § 78

1. W celu ochrony i harmonijnego kształtowania krajobrazu kulturowego obszarów osadniczych związanych z północnym odcinkiem doliny rzeki Bystrzycy i terenami na południe od jej przebiegu – na który składają się ukształtowanie terenu, wraz z historycznie uformowanym jego pokryciem, zachowanym w układzie i/lub substancji, posiadającym znamiona dóbr kultury – ustanawia się **Strefę ochrony i kształtowania krajobrazu kulturowego obszarów osadniczych północnego odcinka doliny Bystrzycy SOK 4b** (*Podstawa prawna : Art. Art. 5, 8a i 11.1 Ustawy o ochronie dóbr kultury – tekst jednolity, Dz. U. nr 98/1999 poz. 1150*) w granicach wyznaczonych w rysunku planu.
2. Zasadnicze wartości podlegające ochronie w granicach strefy stanowią:
  - 1) ukształtowanie terenu,
  - 2) relikty archeologiczne wraz z warstwami kulturowym,
  - 3) historycznie wykształcony zasadniczy układ drożny na który składają się m. in.: ul. Turystyczna, ul. Hajdowska, ul. Jana Kasprowicza, ul. Zadębie, Droga Męczenników Majdanka, ul. Macieja Rataja, ul. Krępiecka,
  - 4) pozostałości dawnych założeń osadnictwa wiejskiego – Zadębie Stare (Dębina) Zadębie d. wieś folwarczna – w tym: wyodrębnione siedliska, układy polowe, pozostałości stawów itp.,
  - 5) pozostałości dawnego założenia dworskiego i związanego z nim założenia parkowego na Felinie,
  - 6) dawna karczma, tzw. Czerwona Karczma przy ul. Turystycznej 2,

- 7) oraz inne obiekty o wartościach dóbr kultury (między innymi: kapliczki i krzyże przydrożne, pomniki, itp.).
3. W granicach strefy **SOK 4b** wyodrębnia się:
- 1) **Strefę ochrony i kształtowania krajobrazu kulturowego B14**, o charakterze parku kulturowego, obejmującą pozostałości dawnej wsi Dębina (obecna nazwa Zadębie Stare rozłożonej wzdłuż ulicy o tej samej nazwie).
  - 2) **Strefę ochrony i kształtowania krajobrazu kulturowego B15**, o charakterze parku kulturowego, obejmującą pozostałości dawnej wsi folwarcznej Zadębie rozłożonej wzdłuż ul. Macieja Rataja).
  - 3) **Strefę ochrony i kształtowania krajobrazu kulturowego B16**, o charakterze parku kulturowego, obejmującą pozostałości dawnego założenia dworsko-parkowego na Felinie (ul. Doświaczalna 50).
  - 4) **Strefę Obserwacji Archeologicznych ARO 14** – w granicach oznaczonych na rysunku planu – obejmująca obszar dawnej osady Chłopie.
  - 5) **Strefę Obserwacji Archeologicznych ARO 15** – w granicach oznaczonych na rysunku planu – obejmująca obszar dawnej jednostki osadniczej Świdniczek.

#### § 79

1. Równoległe z regulacjami dla strefy **SOK4b** obowiązują w jej części ustalenia dla:
- 1) **Strefy Ochrony Krajobrazu Otwartego EZ** – opisanej w § 93,
  - 2) **Strefy Ochrony Dalekich Widoków Sylwety Miasta Historycznego DW** – opisanej w § 94.

#### § 80

1. W obrębie strefy **SOK 4b** wymagane jest:
- 1) zachowanie zasadniczego ukształtowania terenu. Dopuszczalne zmiany obejmować mogą przypadki rekultywacji gruntów zdegradowanych oraz niezbędne deniwelacje wynikające z potrzeb użytkowania zgodnie z ustaleniami planu, w tym także prowadzenia nowych dróg, o ile nie są sprzeczne z celami ustanowienia strefy,
  - 2) ochrona przed zabudową dna i stoków doliny Bystrzycy, a także innych cieków wodnych w obrębie strefy,



- 3) ochrona ekspozycji biernej skarpy stanowiącej północną krawędź doliny Bystrzycy wraz z jej przedpołem poprzez zakaz wprowadzania zabudowy z wyjątkiem obiektów integralnie związanych z planowanym w tym obszarze parkiem,
  - 4) uzyskanie wytycznych, warunków i zezwolenia organu administracyjnego właściwego w zakresie ochrony dóbr kultury w odniesieniu do wszelkich prac i robót dotyczących budynku d. Karczmy przy ul. Turystycznej nr 2 z uwagi na jego ochronę na podstawie wpisu do rejestru zabytków Województwa Lubelskiego. [*Podstawa prawna : Art. Art. 4.1 i 5.1 Ustawy o ochronie dóbr kultury – tekst jednolity, Dz. U. Nr 98/1999 poz. 1150, Nr wpisu do rejestru zabytków: zespół dworsko-parkowy A/268*]
    - a) podstawowymi działaniami w odniesieniu do wymienionego w pkt. 4) obiektu są jego ochrona i rewaloryzacja, z możliwością utrzymania dotychczasowej funkcji lub wprowadzenia w ramach ewentualnej adaptacji - nowej zgodnej z historycznym przeznaczeniem obiektu, lub innej nie kolidującej z jego zabytkowym charakterem.
  - 5) obowiązek uzyskania wytycznych, warunków i zezwolenia dotyczy także prac archeologicznych i wykopaliskowych realizowanych w obrębie granic geodezyjnych działki, na której zlokalizowana jest d. Karczma.
2. W granicach strefy SOK 4b dopuszcza się kreację nowych walorów krajobrazowych pod warunkiem zachowania lub adaptacji wartości objętych ochroną.
  3. Ustala się ograniczenia wysokości i wprowadza się ogólne określenie charakteru dachów budynków, podyktowane wymogiem harmonizowania krajobrazu miejskiego w obrębie przewidzianych planem przekształceń zainwestowania terenów:
    - 1) dla obszarów M2 i M3 wprowadza się ograniczenie wysokości zabudowy do 4 kondygnacji naziemnych i zalecenie stosowania dachów o spadkach od 30 do 40 stopni. Pożądane jest stosowanie czwartej kondygnacji użytkowej w poddaszach budynku,
    - 2) obszarów M4 i M5 wprowadza się ograniczenie wysokości zabudowy do 2 kondygnacji naziemnych i zalecenie stosowania dachów o spadkach od 30 do 40 stopni,
    - 3) dla obszarów AG wprowadza się ograniczenie wysokości zabudowy do 10 metrów.

## § 81

1. Ustanawia się **strefę ochrony B14** obejmującą pozostałości wsi Zadębie Stare (Dębina) w granicach wskazanych w rysunku planu.
  - 1) w granicach strefy w obrębie siedliska d. wsi obowiązuje:
    - zachowanie historycznego duktu ul. Zadębie z charakterystycznym trójkątnym placem (wygonem) od strony wschodniej,
    - a) zachowanie historycznego układu działek przylegających do ulicy i placu,
  - 2) w obrębie siedliska d. wsi zaleca się realizację nowej zabudowy w oparciu o tradycyjne formy kształtowania.

## § 82

1. Ustanawia się **strefę ochrony B15** obejmującą pozostałości wsi Zadębie w granicach wskazanych w rysunku planu.
  - 1) w granicach strefy w obrębie siedliska d. wsi obowiązuje:
    - a) zachowanie historycznego duktu ul. M. Rataja,
    - b) zachowanie historycznego układu działek przylegających do ulicy, tworzącego typ tzw. ulicówki,
    - c) w obrębie siedliska d. wsi zaleca się realizację nowej zabudowy w oparciu o tradycyjne formy kształtowania.

## § 83

1. Ustanawia się **strefę ochrony B16** obejmującą pozostałości zespołu dworsko-parkowego na Felinie przy ul. Doświaczałnej 50 w granicach wskazanych w rysunku planu.
2. Relikty zespołu wymienionego w pkt. 1, tj.:
  - 1) neoklasycystyczny dwór murowany,
  - 2) a także park krajobrazowy z osiową aleją dojazdową i przyległym terenem otuliny podlegają ponadto ochronie na podstawie wpisu do rejestru zabytków Województwa Lubelskiego. *[Podstawa prawna : Art. Art. 4.1 i 5.1 Ustawy o ochronie dóbr kultury – tekst jednolity, Dz. U. Nr 98/1999 poz. 1150, Nr Nr wpisu do rejestru zabytków: zespół dworsko-parkowy A/967(1-3).]*
- 3) podstawowe działania w tej strefie obejmują: ochronę i konserwację dawnego założenia dworsko-parkowego oraz kontynuację programu i funkcji,

- 4) wszelkie prace i roboty, a także prace archeologiczne i wykopaliskowe, w **obrębie strefy B 16** wymagają uzyskania wytycznych, warunków i zezwolenia organu administracyjnego właściwego w zakresie ochrony dóbr kultury.

#### § 84

1. Ustanawia się **Strefę Obserwacji Archeologicznych – ARO 14**, obejmującą historyczny teren osadniczy w obrębie dawnej osady Hajdów, zawierającą stanowiska archeologiczne zlokalizowane na podstawie Archeologicznego Zdjęcia Polski, w granicach wyznaczonych w rysunku planu. (*Podstawa prawna : Art. Art. 5, 8a i 11.1. Ustawy o ochronie dóbr kultury – tekst jednolity, Dz. U. Nr 98/1999 poz. 1150*).
  2. Ustanawia się **Strefę Obserwacji Archeologicznych – ARO 16**, obejmującą historyczny teren osadniczy części dawnych wsi: Świdnik Mały, Świdniczek, Biskupie, zawierającą stanowiska archeologiczne zlokalizowane na podstawie Archeologicznego Zdjęcia Polski, w granicach wyznaczonych w rysunku planu. (*Podstawa prawna : Art. Art. 5, 8a i 11.1. Ustawy o ochronie dóbr kultury – tekst jednolity, Dz. U. Nr 98/1999 poz. 1150*).
- 1) Wszelkie roboty ziemne w obrębie wyżej wymienionych strefy podlegają obowiązkowi zgłoszenia organowi administracyjnemu właściwemu w zakresie ochrony dóbr kultury, w terminie co najmniej 7 dni przed rozpoczęciem robót. W trakcie prowadzenia prac ziemnych w obrębie strefy, istnieje możliwość odsłonięcia elementów historycznej zabudowy oraz zabytków kultury materialnej. W przypadku odkrycia przedmiotu zabytkowego, osoba prowadząca roboty budowlane i ziemne, zobowiązana jest zawiadomić o tym zarząd gminy lub Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Jednocześnie należy wstrzymać wszelkie roboty mogące zniszczyć lub uszkodzić zabytek, do czasu wydania przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków odpowiednich zarządzeń.

#### § 85

1. W celu ochrony i harmonijnego kształtowania krajobrazu kulturowego obszarów osadniczych związanych z doliną rzeki Czerniejówki, na który składają się ukształtowanie terenu, wraz z historycznie uformowanym jego pokryciem, zachowanym w układzie i/lub substancji, posiadającym znamiona dóbr kultury – ustanawia się **Strefę ochrony i kształtowania krajobrazu kulturowego obszarów osadniczych doliny Czerniejówki**

**SOK 5** (Podstawa prawna : Art. Art. 5, 8a i 11.1 Ustawy o ochronie dóbr kultury – tekst jednolity, Dz. U. nr 98/1999 poz. 1150) w granicach wyznaczonych w rysunku planu.

2. Zasadnicze wartości podlegające ochronie w granicach strefy stanowią:
  - 1) ukształtowanie terenu
  - 2) historycznie wykształcony zasadniczy układ drożny na który składa się: Droga Męczenników Majdanka w raz z przydrożnymi szpalerami drzew.
  - 3) oraz inne obiekty o wartościach dóbr kultury (między innymi: kapliczki – np. zlokalizowana u zbiegu ul. Grenadierów i Drogi Męczenników Majdanka - krzyże przydrożne, pomniki, itp.).

#### § 86

1. Równolegle z regulacjami dla strefy **SOK5** obowiązują w jej części ustalenia dla:
  - 1) Strefy Ochrony Krajobrazu Otwartego EZ – opisanej w § 93.

#### § 87

1. W obrębie strefy **SOK 5** wymagane jest zachowanie zasadniczego ukształtowania terenu. Dopuszczalne zmiany obejmować mogą przypadki rekultywacji gruntów zdegradowanych oraz niezbędne deniwelacje wynikające z potrzeb użytkowania zgodnie z ustaleniami planu, w tym także prowadzenia nowych dróg, o ile nie są sprzeczne z celami ustanowienia strefy,
2. Działaniem pożądanym w obrębie strefy **SOK 5** jest uwzględnianie, w obrębie obszarów nowych inwestycji granic lub kierunków historycznych granic występujących tu nadziałów rolnych.
3. W granicach strefy **SOK 5** dopuszcza się kreację nowych walorów krajobrazowych pod warunkiem zachowania lub adaptacji wartości objętych ochroną.
4. Ustala się ograniczenia wysokości i wprowadza się ogólne określenie charakteru dachów budynków, podyktowane wymogiem harmonizowania krajobrazu miejskiego w obrębie przewidzianych planem przekształceń zainwestowania terenów :
  - 1) dla obszarów M2 i M3 wprowadza się ograniczenie wysokości zabudowy do 4 kondygnacji naziemnych i zalecenie stosowania dachów o spadkach od 30 do

- 40 stopni. Požadane jest stosowanie czwartej kondygnacji użytkowej w poddaszach budynku,
- 2) dla obszarów M4 i M5 wprowadza się ograniczenie wysokości zabudowy do 2 kondygnacji naziemnych i zalecenie stosowania dachów o spadkach od 30 do 40 stopni,
- 3) dla obszarów AG wprowadza się ograniczenie wysokości zabudowy do 10 metrów.

#### § 88

1. W obrębie **strefy SOK 5** indywidualnej ochronie podlega, jako dobro kultury objęte spisem ewidencyjnym zabytków, kapliczka przydrożna zlokalizowana u zbiegu ul. ul. Grenadierów i Drogi Męczenników Majdanka (*Podstawa prawna : Art. Art. 5, 8a i 11.1. Ustawy o ochronie dóbr kultury – tekst jednolity, Dz. U. Nr 98/1999 poz. 1150*).
- 1) Wszelkie prace powodujące zmiany formy architektoniczno-plastycznej lub zmiany lokalizacji kapliczki wymagają zgłoszenia, poprzedzonego uzyskaniem pozytywnej opinii organu administracyjnego właściwego w zakresie ochrony dóbr kultury, organowi administracji budowlanej.

#### § 89

1. W celu poprawy krajobrazu kulturowego miasta i harmonijnego współistnienia historycznych, tradycyjnych i współczesnych form zainwestowania ustanawia się **Strefę Rekultywacji i Kontynuacji Tradycji SRiK 2** (*Podstawa prawna : Art. Art. 8a i 11.1 Ustawy o ochronie dóbr kultury – tekst jednolity, Dz. U. nr 98/1999 poz. 1150*) w granicach oznaczonych na rysunku planu.
- 1) Zasadnicze wartości podlegające ochronie w granicach strefy stanowią:
- a) historycznie wykształcony zasadniczy układ dróg i ulic, tj. Melgiewska i Turystyczna.
  - b) zachowane elementy historycznego pokrycia kulturowego obszaru strefy, jak: zespół zabudowy d. Rzeźni miejskiej przy ul. Turystycznej nr 9, kapliczka przydrożna u zbiegu ul. ul. Turystycznej i Kalinowszczyzna
2. W obrębie strefy **SRiK 2** ustanawia się:
- 1) **Strefę Kontynuacji Tradycji KNT 6** w granicach wyznaczonych w rysunku planu, obejmującą zespół zabudowy osiedli mieszkaniowych m. in. tzw. ZOR Tatary,

2) W strefie KNT 6 działaniami podstawowymi są ochrona i konserwacja zachowanego układu urbanistycznego wraz ze skalą i charakterem tradycyjnego zainwestowania, z dopuszczeniem wymiany i uzupełnień zabudowy,

a) w granicach strefy ochronie podlegają zasadnicze formy i układy zainwestowania związane ze zrealizowanymi autorskimi koncepcjami architektoniczno-przestrzennymi, co oznacza też zachowanie substancji architektonicznej określającej tożsamość powyższych zespołów.

b) działaniami pożądanymi są uzupełnienia istniejących układów kontynuujące pierwotne zamysły autorskie i zapewniające prawidłowe relacje funkcjonalno-przestrzenne elementów zespołów w relacji do nowych potrzeb.

#### § 90

1. W granicach strefy SRiK 2 indywidualnej ochronie podlega, jako dobro kultury objęte spisem ewidencyjnym zabytków, zespół zabudowań dawnej rzeźni miejskiej przy ul. Turystycznej nr 9, na który składają się: ubojnia, wieża ciśnień oraz dawne budynki gospodarcze. (*Podstawa prawna: Art. Art. 5, 8a i 11.1. Ustawy o ochronie dóbr kultury – tekst jednolity, Dz. U. Nr 98/1999 poz. 1150*).
2. Podstawowe działania dla tego obiektu obejmują: ochronę dawnego zespołu zabudowań rzeźni miejskiej poprzez utrzymanie istniejących granic działki, utrzymanie układu zabudowy, zachowanie istniejących obiektów architektonicznych z warunkiem bezwzględnej zachowania pierwotnego detalu architektonicznego.
3. Wszelkie prace i roboty naruszające gabaryty, kształt i detale architektoniczne obiektu, a także charakter i układ zespołu, wymagają uzyskania wytycznych, warunków i zezwolenia organu administracyjnego właściwego w zakresie ochrony dóbr kultury.
4. Ponadto ochronie podlega, jako dobro kultury objęte spisem ewidencyjnym zabytków, kapliczka przydrożna zlokalizowana u zbiegu ul. Turystycznej i Kalinowszczyzny.
5. Wszelkie prace powodujące zmiany formy architektoniczno-plastycznej lub zmiany lokalizacji kapliczki wymagają zgłoszenia, poprzedzonego uzyskaniem pozytywnej opinii organu administracyjnego właściwego w zakresie ochrony dóbr kultury, organowi administracji budowlanej.

## § 91

1. Równoległe z regulacjami dla strefy **SRiK 2** obowiązują w jej części ustalenia dla:

- 1) **Strefy Ochrony Krajobrazu Otwartego EZ** – opisanej w § 93,
- 2) **Strefy Ochrony Dalekich Widoków Sylwety Miasta Historycznego DW** – opisanej w § 94.

## § 92

1. W celu zachowania neutralności widokowej terenów znajdujących się w polu obserwacji (z kierunków południowego i wschodniego) sylwety miasta z jej głównym przedmiotem ochrony (zespołami urbanistycznymi: Starego Miasta i Śródmieścia, wpisanymi do rejestru zabytków województwa lubelskiego –Nr Nr A/153 i A/915) ustanawia się **strefę ochrony dalekiego tła panoramy śródmieścia ET2** w granicach wyznaczonych na rysunku planu. (*Podstawa prawna : Art. Art. 8a i 11 ust.1. Ustawy o ochronie dóbr kultury – tekst jednolity, Dz. U. nr 98/1999 poz. 1150*).
- 1) Na obszarach położonych w strefie działaniem podstawowym jest przywracanie harmonijności widoków panoramy miasta przez osłabianie negatywnego oddziaływania zbyt wysokich obiektów i zespołów usytuowanych wewnątrz strefy, a widocznych w dalekim tle wspomnianej sylwety. Dopuszczalnymi działaniami są: obniżenie, usunięcie, lub zmiany zwieńczenia zbyt wysokich budynków, maskowanie ich umiejętnie użytym kolorem lub parawanami zieleni.
- 2) Wprowadzanie nowych budynków wysokich (powyżej 4 kondygnacji) w obrębie strefy ET2 wymaga wykazania braku sprzeczności z celami ustanowienia strefy poprzez analizę widokową stanowiącą integralną część projektu budowlanego.

## § 93

1. Ustanawia się **Strefę Ochrony Krajobrazu Otwartego z Daleką Ekspozycją Zewnętrzną EZ** w granicach oznaczonych na rysunku planu. Celem ustanowienia strefy jest takie kształtowanie wyznaczonego granicami strefy obszaru, aby nie zakłócać ekspozycji zewnętrznej (czynnej) dla historycznie uzasadnionego punktu widokowego wieży – donżonu Zamku Lubelskiego, a także z wieży Trynitarskiej – obiektów chronionych wpisem do rejestru zabytków woj. lubelskiego pod Nr Nr: A/161 – donżon wraz z zespołem zamkowym; A/245 – wieża wraz z zespołem zabudowań pojezuickich.

(Podstawa prawna : Art. Art. 8a i 11.1 Ustawy o ochronie dóbr kultury – tekst jednolity, Dz. U. Nr 98/1999 poz. 1150).

- 1) W granicach strefy ogranicza się wysokość zabudowy kubaturowej tak, aby w widoku z tarasu widokowego Wieży Trynitarskiej lub wieży – donżona na Wzgórzu Zamkowym nie przysłaniała ona widoku horyzontu, lecz wpisywała się poniżej tej linii oraz podkreślała linię ukształtowania terenu bez niwelacji różnicowań. W uzasadnionych przypadkach, dotyczących obiektów wielkokubaturowych, organ wydający decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu może wymagać wykazania spełnienia warunków ustanowienia strefy na podstawie analizy widokowej stanowiącej integralną część projektu budowlanego.

#### § 94

1. W celu ochrony dalekich widoków zabytkowej sylwety historycznego zespołu miejskiego z głównych traktów komunikacyjnych (chronionego na podstawie wpisu do rejestru zabytków woj. lub. Nr A/153 i A/915) ustanawia się **Strefę Ochrony Dalekich Widoków Sylwety Miasta Historycznego DW** w granicach wyznaczonych w rysunku planu. Podstawa prawna : Art. Art. 8a i 11.1 Ustawy o ochronie dóbr kultury – tekst jednolity, Dz. U. nr 98/1999 poz. 1150.

- 1) W obrębie strefy DW wprowadza się ograniczenia gabarytów zabudowy zgodnie z celami ustanowienia strefy, w oparciu o następujący warunek:
  - a) Dla nowych obiektów kubaturowych powstających w granicach strefy wymagane jest – poprzez analizę widokową stanowiącą integralną część projektu budowlanego – wykazanie ich neutralności widokowej z wyznaczonego punktu obserwacji dalekiego widoku, tj. punktu DW 2 (okolice posesji ul. Turystyczna 116 i 53), DW 3 (wiadukt kolejowy przy ul. Grygowej), DW 4 (okolice skrzyżowania ul. Wylotowej i Grenadierów) zlokalizowanych zgodnie z rysunkiem planu.

#### § 95

Wyznacza się „strefę miejską – Y 2” - obejmującą obszary o intensywnym stopniu zurbanizowania, realizowanym jako różnorodne formy zainwestowania, o dominujących



funkcjach miastotwórczych – a więc zespoły mieszkaniowe i zgrupowania aktywności gospodarczej, wraz z infrastrukturą komunikacyjną i zespołami zieleni.

# **1. Dla strefy miejskiej ustala się następujące wymogi:**

- 1) zabudowa powinna posiadać charakter miejski i wielkomiejski, z preferencją dla kształtowania zespołów zabudowy wielorodzinnej w formie kwartałów zabudowy, z usługami w parterach od strony ulicy. Zagospodarowanie fragmentu terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi pod funkcję mieszkaniową, warunkowane jest opracowaniem całościowym, stanowiącym integralną część projektu architektoniczno – budowlanego, uwzględniającego powiązania obszaru inwestycji z terenami przyległymi tj. komunikacyjne, funkcjonalne, krajobrazowe i infrastrukturalne z uwzględnieniem podziału inwestycji na etapy realizacji. Opracowanie to powinno być poprzedzone scaleniem gruntów w granicach całego terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi lub co najmniej w części oznaczonej w rysunku planu postulowaną linią podziału terenu o tym samym przeznaczeniu, co pozwoli na racjonalne kształtowanie struktury funkcjonalno-przestrzennej zespołów mieszkaniowych tj. określenie zasad kształtowania zabudowy, wydzielenie ciągów komunikacyjnych i infrastrukturalnych, zieleni w tym placyków zabaw dla dzieci najmłodszych i miejsc rekreacyjnych dla osób starszych i niepełnosprawnych,
- 2) na terenach zabudowy jednorodzinnej obowiązuje ochrona funkcji mieszkaniowej. Możliwość wprowadzenia programów usługowych musi być każdorazowo uzasadnione analizą wpływu przewidzianego do realizacji programu na prawidłowe funkcjonowanie działek sąsiednich i wykazania braku kolizyjności, chyba że ustalenia planu w części graficznej zawierają dyspozycje w tym zakresie,
- 3) na terenach rezerwowanych pod koncentrację usług wszystkich poziomów oraz pod realizację programu aktywizacji gospodarczej, zagospodarowanie fragmentu terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi pod te funkcje, warunkowane jest opracowaniem dla całego obszaru koncepcji realizacyjnej, która określi zasady kompozycji przestrzennej oraz obsługi komunikacyjnej i technicznej z uwzględnieniem podziału na etapy realizacji,
- 4) wysokość realizowanych obiektów dostosować należy do wymogów zawartych w ustaleniach dla stref ochrony widokowej.

- 5) małe obiekty kubaturowe, uzupełniające zabudowę osiedla ( pawilony usługowe, kioski, garaże ) powinny być projektowane jako skomponowane z istniejącą zabudową z zapewnieniem obsługi komunikacyjnej wyłącznie od istniejącego układu ulicznego,
- 6) dla zabudowy mieszkaniowej – zapewnienie 1 miejsca parkingowego na 1 mieszkanie w granicach działki lub w zespole zabudowy stanowiącym jedno zadanie inwestycyjne,
- 7) dla obiektów usługowych – zapewnienie 1 miejsca parkingowego na każde 20 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług w granicach działki lub w zespole zabudowy stanowiącym jedno zadanie inwestycyjne,
- 8) dla terenów mieszkaniowych w granicach lokalizacji – przeznaczenie co najmniej 50% powierzchni terenu wolnego od zabudowy na zielen i tereny biologicznie czynne,
- 9) dla zbiorczych parkingów naziemnych powyżej 10 miejsc – wprowadzenie zieleni towarzyszącej w ilości co najmniej 20% powierzchni terenu przeznaczonego na parking, oraz wprowadzenie zadrzewienia w ilości min. 1 drzewo na 2 miejsca parkingowe,
- 10) dla obiektów o szczególnie eksponowanej lokalizacji (jak np. zamknięcia widokowe głównych ciągów komunikacyjnych) właściwy organ administracji samorządowej może zażądać od inwestora spełnienia następujących warunków:
  - a) sporządzenia ekspertyzy wpływu inwestycji na krajobraz kulturowy, w tym ekspertyzy widokowej, oraz jej pozytywnego zaopiniowania przez organ administracji właściwy do ochrony dóbr kultury,
  - b) przedłożenia właściwym organom opiniodawczym wariantowych koncepcji urbanistyczno-architektonicznych celem wyboru najlepszego wariantu,
  - c) przeprowadzenia konkursu architektonicznego dla wyłonienia przez sąd konkursowy koncepcji architektoniczno-urbanistycznej przeznaczonej do realizacji,

## **2. W strefie miejskiej zakazuje się:**

- 1) wprowadzania zabudowy na działkach i terenach pozbawionych dostępu do podstawowych systemów sieci miejskich, zaopatrzenia w elektryczność, wodę oraz odbioru ścieków komunalnych,
- 2) wprowadzania dogęszczeń zabudowy zespołów mieszkaniowych o ile nie może być spełniony warunek zawarty w pkt 1, podpkt 6,
- 3) degradacji funkcjonalnej i przestrzennej istniejących zespołów zabudowy, w tym obniżania warunków środowiskowych zespołów mieszkaniowych przez

wprowadzanie funkcji kolizyjnych, znaczącą redukcję dostępu światła słonecznego i eliminację zieleni przydomowej,

### 3. W strefie miejskiej zaleca się:

- 1) renowację i harmonijne uzupełnienia istniejącej tkanki miejskiej, z dążeniem do porządkowania wyrazu przestrzennego istniejących zespołów zabudowy;
- 2) modernizację i uzupełnienia miejskiego układu komunikacyjnego z dbałością o estetykę ciągów komunikacyjnych i o ochronę zieleni przyulicznej,
- 3) ochronę i pielęgnację terenów zielonych rekultywację terenów zdegradowanych poprawę walorów kompozycyjnych przestrzeni publicznych dla poprawy warunków ekologicznych środowiska zamieszkania i dla humanizacji zagospodarowania terenów aktywności gospodarczej,
- 4) zapewnienie prawidłowej obsługi infrastrukturalnej terenów inwestowanych z dążeniem do prowadzenia sieci inżynierskich w kanałach zbiorczych,
- 5) rekompozycję zdegradowanych przestrzennie i funkcjonalnie fragmentów strefy;
- 6) przekształcanie istniejących dużych zespołów garażowych – o ile ich funkcja nie jest sprzeczna z planem – w zespoły garaży wielokondygnacyjnych,
- 7) dążenie do wprowadzania miejsc pracy w kompleksach mieszkaniowych, pod warunkiem zapewnienia harmonijnego, nie kolizyjnego współistnienia różnych funkcji.

## § 96

Wyznacza się „Strefę podmiejską Y3” – obejmującą tereny nieurbanizowane lub o stosunkowo niskiej intensywności zurbanizowania, stanowiącą wraz z terenami rolnymi i leśnymi przyległych gmin, strefę ochrony krajobrazowej i klimatycznej miasta.

### 1. Dla strefy podmiejskiej ustala się następujące wymagania:

- 1) ograniczenie intensywności zabudowy z wymogiem harmonizowania jej z krajobrazem,
- 2) w obszarach o dopuszczonej zabudowie – udział zieleni i terenów biologicznie czynnych powinien wynosić co najmniej 70 % powierzchni działki;
- 3) dla zabudowy realizowanej poza zasięgiem miejskiego systemu kanalizacji sanitarnej, do czasu jego realizacji dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnych szamb lub przydomowych oczyszczalni, jeśli położone są poza granicami stref ochrony ujęć wody,

- 4) dla zbiorczych parkingów naziemnych powyżej 10 miejsc – wprowadzenie zieleni towarzyszącej w ilości co najmniej 40% powierzchni terenu przeznaczonego na parking, oraz wprowadzenie zadrzewienia w ilości min. 1 drzewo na 1 miejsce parkingowe, przy zastosowaniu nawierzchni biologicznie czynnych (ażurowych) dla co najmniej 50% powierzchni utwardzonej,
- 5) dla obszarów dolin i wąwozów – zakaz zmian naturalnego ukształtowania terenów,
- 6) zakaz lokalizacji ferm hodowlanych,
- 7) rekultywację obszarów zdegradowanych ekologicznie.

## 2. Dla strefy podmiejskiej zaleca się:

- 1) ochronę terenów otwartych zgodnie z ich naturalnym ukształtowaniem i tradycyjnym użytkowaniem oraz rekultywację terenów zdegradowanych,
- 2) likwidację istniejących uciążliwości ekologicznych i zakaz wprowadzania obiektów mogących być źródłem takich uciążliwości,
- 3) szczególną ochronę i pielęgnację kompleksów zieleni wysokiej,
- 4) tworzenie programów wzmacniających ekologiczne oddziaływanie obszaru strefy na warunki ekologiczne miasta – w tym programów rekultywacji dolin i wąwozów oraz lokalnych zalesień.

## § 97

Ustanawia się „Strefę ochrony zrealizowanych osiedli mieszkaniowych budownictwa wielorodzinnego przed dogęszczaniem ich programem mieszkaniowym - V3”.

1. W obszarze strefy obowiązuje zakaz zwiększania intensywności zabudowy mieszkaniowej, z wyjątkiem działań zmierzających do rewitalizacji osiedli tzn. poprawy jakości zamieszkania. Program tych działań **docelowo** powinien obejmować kompleksowo modernizację istniejących osiedli, polegającą m.in. na:
  - 1) docieplaniu istniejących budynków,
  - 2) wzbogacaniu elewacji o balkony, loggie, detale architektoniczne,
  - 3) uzupełnieniach kubaturowych przy „ślepych” szczytach budynków w formie dobudowy np. segmentu klatkowego z oknami w ścianie szczytowej, ewentualnie w formie łączników w przypadkach prostopadłych styków budynków, przy czym uzupełnienia te nie mogą stwarzać kolizji z komunikacją pieszą i kołową,
  - 4) wprowadzaniu usług w partery budynków,

- 5) przebudowie wewnątrz osiedlowych i starannego zagospodarowania zielenią wraz z urządzeniami rekreacyjnymi (place zabaw dla dzieci, boiska, korty, ogród osiedlowy),
  - 6) poprawie walorów kompozycyjnych przestrzeni publicznych.
2. **Działania doraźne** powinny obejmować zagospodarowywanie istniejących rezerw terenu z wykorzystaniem ich wyłącznie pod realizację programu usługowego lub parkingowego, bez prawa anektowania terenów wyznaczonych rysunkiem planu pod zielenią.
  3. **Działania inwestycyjne** w obszarze strefy, warunkuje się opracowaniem dla poszczególnych osiedli koncepcji realizacyjnej, sporządzanej w oparciu o kompleksową analizę programowo-przestrzenną istniejącego stanu zagospodarowania. Koncepcje te powinny określać potrzeby w zakresie doinwestowania każdego z osiedli w brakujące elementy wyposażenia lub przebudowy istniejących obiektów oraz zasady realizacji inwestycji uwzględniające istniejące uwarunkowania.

#### § 98

Ustanawia się „strefę koncentracji usług i funkcji ogólnomiejskich Y2F” – w celu zintensyfikowania i skoordynowania działań inwestycyjnych, zmierzających do podniesienia rangi obszaru położonego w rejonie Dworca Północnego.

1. Dla obszaru objętego strefą ustala się wiodącą funkcję centrum usługowego o charakterze ogólnomiejskim.
2. Granicą wyznaczonej strefy obejmuje się istniejący zespół usługowy wraz z terenami istniejących baz i składów przy ul. Hutniczej oraz tereny i obiekty usługowe usytuowane przy ul. Gospodarczej, ustalając możliwość ich przekształcania i sukcesywnego dopełniania programem usługowym, z wykluczeniem przekształcania programu usługowego w funkcje mieszkalne.
3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się:
  - a) realizację programu wyłącznie usługowego z zapewnieniem odpowiedniej ilości miejsc postojowych realizowanych w przewadze w formie podziemnych garaży,
  - b) dla terenów przekształcanych intensywność wykorzystania terenu netto minimum 1.5 z realizacją obiektów o wysokich walorach architektonicznych,
  - c) formę architektoniczną realizowanych obiektów odpowiadającą standardom centr usługowych, z zakazem realizacji obiektów parterowych o formie hal np. przemysłowych,

- d) zakaz realizacji obiektów o funkcji składowej.
4. W granicach wyznaczonej strefy obowiązuje wysoka jakość zagospodarowania poszczególnych terenów, ze szczególnie starannym kształtowaniem zieleni, która powinna być aranżowana w formy dekoracji wnętrz oraz skwerów z elementami małej architektury o funkcji estetycznej i rekreacyjnej (ławki, rzeźby, oczka wodne, fontanny).
  5. Ciagi komunikacyjne przechodzące przez obszar objęty strefą, należy kształtować z preferencją dla ruchu pieszego, ze starannym aranżowaniem małej architektury i zieleni.
  6. Elementy urządzania przestrzeni publicznych powinny być realizowane w ramach zagospodarowywania sąsiadujących z nimi posesji.

#### § 99

Wyznacza się „strefę aktywizacji gospodarczej Lublin – Zadębie - G2” – obejmującą obszar zawarty między ul. Mełgiewską od toru kolejowego Lublin-Łuków do ul. Metalurgicznej, ul. Metalurgiczną do granicy administracyjnej miasta, granicą miasta do linii kolejowej Lublin-Chełm, linią kolejową Lublin-Chełm do toru kolejowego Lublin-Łuków, torami linii Lublin-Łuków do ul. Mełgiewskiej- zgodnie z uchwałą Nr 1710/LV/2002 Rady Miejskiej w Lublinie z dnia 26 września 2002r.

1. Obszar strefy położony we wschodniej części miasta obejmuje zdegradowane tereny przemysłowe między innymi dawnej „Odlewni Ursus” i „Daewoo Motor Polska” wraz z istniejącymi obiektami oraz terenami niezabudowanymi, w większości w pełni uzbrojonymi, o dobrej dostępności komunikacyjnej z możliwością korzystania z transportu kolejowego.
2. Dla obszaru objętego strefą ustala się dominującą funkcję – produkcyjno-usługową, obejmującą drobny i średni przemysł, zaplecza składowo- magazynowego handlu i usług w tym wysokiego składowania, zaplecza technicznego gospodarki komunalnej, transportu i komunikacji, rzemiosła produkcyjnego itp. wraz z realizacją programów towarzyszących, które stanowić będą komplementarne uzupełnienie funkcji podstawowej,
3. Znaczna ilość istniejących obiektów znajdujących się w dobrym stanie technicznym realizowanych w ramach poprzednich inwestycji o różnorodnym przeznaczeniu, możliwa jest również do wykorzystania pod innego rodzaju działalność np. centrum techniczne,

centrum dystrybucyjno-magazynowe, hale wystawowe, hipermarket, kompleks sportowy.

4. Zasady zagospodarowania obszaru strefy:

- 1) istniejące obiekty przeznacza się do adaptacji z możliwością przebudowy, rozbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania pod warunkiem zachowania podstawowego przeznaczenia terenu,
- 2) ustala się możliwość przekształceń własnościowych przy zapewnieniu wydzielanym działkom właściwej obsługi komunikacyjnej poprzez sieć dróg wewnętrznych oraz wyposażenia w infrastrukturę techniczną, zmierzających do restrukturyzacji funkcjonalno-przestrzennej obszaru, pozwalającej na racjonalne wykorzystanie istniejących obiektów oraz zagospodarowanie działek,
- 3) ustala się wymóg zachowania uciążliwości oraz zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc postojowych jak również placu nawrotowego dla przewidywanego transportu samochodowego w granicach własnych parceli, jak również urządzenie zieleni, która oprócz funkcji izolacyjnej powinna spełniać również funkcje o znaczeniu dekoracyjnym oraz krajobrazowym,
- 4) w obszarze strefy wyklucza się realizację programów mieszkaniowych, dopuszcza się dalsze użytkowanie istniejących budynków mieszkalnych z postulatem docelowej zmiany ich funkcji na usługową, budynki te mogą być poddawane remontom jedynie w zakresie poprawy standardów sanitarnych warunków bytowych mieszkańców, bez możliwości ich wymiany, rozbudowy i remontów kapitalnych dla funkcji mieszkaniowej,
- 5) w obszarze strefy wyklucza się realizację zakładów produkcyjnych o uciążliwości wykraczającej poza granice własności oraz powodujących degradację środowiska naturalnego.

§ 100

Ustanawia się „strefę lokalizacji obiektów handlowo – usługowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> – X4” - obejmującą obszar zawarty między granicą administracyjną miasta, al. Wincentego Witosa, ul. Doświadczalną oraz projektowaną drogą w klasie ulicy zbiorczej KDZ-P ograniczającą strefę od strony północnej.

1. W granicach strefy ustala się możliwość realizacji wielkokubaturowych obiektów handlowo - usługowych z ewentualną możliwością realizacji kompleksu usługowego o charakterze ogólnomiejskim, z zapewnieniem odpowiedniej ilości miejsc postojowych.
2. W obszarze strefy wyklucza się możliwość inwestowania w granicach obecnych własności. Warunkiem realizacji inwestycji jest opracowanie koncepcji zagospodarowania całości terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, przy czym wielkość działki przeznaczona pod indywidualną inwestycję nie może być mniejsza niż 5.0 ha.
3. Wysokość realizowanych obiektów należy dostosować do wymogów zawartych w ustaleniach dla stref ochrony widoków.

#### § 101

Ustanawia się „strefę lokalizacji obiektów handlowo - usługowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> – X5” - obejmującą obszar położony między al. Wincentego Witosa, linią kolejową relacji Lublin-Chełm oraz ul. Grygowej wraz z nie zainwestowanymi terenami przyległymi do ul. Grygowej od strony wschodniej.

1. Dla obszaru objętego strefą ustala się funkcję koncentracji wielkogabarytowych obiektów handlu hurtowego i detalicznego wraz z możliwością realizacji składów i magazynów obiektów handlowych zlokalizowanych w innych częściach miasta oraz zapleczy technicznych i baz.
2. Granicą wyznaczonej strefy obejmuje się tereny istniejących obiektów przemysłowo-usługowych, ustalając możliwość ich przekształcania i sukcesywnego dopełniania programem usługowym oraz wszelkiego rodzaju aktywności gospodarczej.
3. Dla przewidywanych zamierzeń inwestycyjnych ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc postojowych.
4. Wysokość realizowanych obiektów należy dostosować do wymogów zawartych w ustaleniach dla stref ochrony widoków.

#### § 102

Ustanawia się „strefę lokalizacji obiektów handlowo - usługowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> – X6” – obejmującą obszar położony między ul. Mełgiewską, ul. Turystyczną, linią kolejową relacji Lublin-Chełm oraz linią biegnącą w przedłużeniu drogi dojazdowej do stacji benzynowej przy ul. Mełgiewskiej.



1. Dla obszaru objętego strefą ustala się funkcję koncentracji wielkogabarytowych obiektów handlu hurtowego i detalicznego wraz z możliwością realizacji składów i magazynów obiektów handlowych zlokalizowanych w innych częściach miasta oraz zapleczy technicznych i baz.
2. Granicą wyznaczonej strefy obejmuje się tereny istniejących obiektów przemysłowo-usługowych, ustalając możliwość ich przekształcania i sukcesywnego dopełniania programem usługowym oraz wszelkiego rodzaju aktywności gospodarczej.
3. Dla przewidywanych zamierzeń inwestycyjnych ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc postojowych.
4. Wysokość realizowanych obiektów należy dostosować do wymogów zawartych w ustaleniach dla stref ochrony widoków.

#### § 103

Ustanawia się „strefę ochrony sanitarnej – C4” od cmentarza rzymsko-katolickiego położonego przy ul. Jarmarcznej. Szerokość strefy przyjęto 50 m zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarz.

**W granicach strefy ustala się:**

1. zakaz lokalizowania nowych obiektów mieszkalnych, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego, zakładów przechowywania artykułów żywności oraz studni,
2. zagospodarowanie terenów bezpośrednio przyległych do ogrodzenia cmentarza poprzez urządzenie zieleni spełniającej funkcję izolacyjną lub realizację urządzeń związanych z obsługą komunikacji (parkingi) oraz komunikację zarówno pieszą jak i kołową.

### Rozdział IV

#### Przepisy końcowe

#### §104

Ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30 %.

## § 105

Oryginał planu z matrycą i dokumentacją planu przechowywany jest w Urzędzie Miasta Lublin w Wydziale Strategii i Rozwoju.

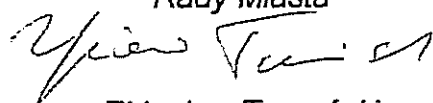
## § 106

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Lublin.

## § 107

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

Przewodniczący  
Rady Miasta



Zbigniew Targoński