DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA LUBELSKIEGO

Lublin, dnia 24 września 2025 r.

Poz. 4207

Elektronicznie podpisany przez:
Paweł Chruściel; LUW w Lublinie
Data: 24.09.2025 14:51:10

UCHWAŁA NR 424/XIII/2025
RADY MIASTA LUBLIN

z dnia 4 września 2025 r.

w sprawie uchwalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego dla Obszarów Nr 1 i Nr 2, położonych w Lublinie w rejonie ulic: Bohaterów Września, Poligonowej, Gen. Bolesława Ducha, Północnej, Koncertowej, Zelwerowicza

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153), art. 20 ust. 1, art. 37ea, art. 37n ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940 i Dz. U. z 2025 r. poz. 527 i 680) oraz art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688, Dz. U. z 2024 r. poz. 1824 i Dz. U. z 2025 r. poz. 527), w związku z wnioskiem inwestora TBV Investment Sp. z o.o. z/s w Lublinie z dnia 21 sierpnia 2024 r., wniesionym za pośrednictwem Prezydenta Miasta Lublin oraz w związku z Uchwałą nr 89/IV/2024 Rady Miasta Lublin z dnia 5 września 2024 r. w sprawie wyrażenia zgody na przystąpienie do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego miasta Lublin w rejonie ulic: Bohaterów Września, Poligonowej, Gen. Bolesława Ducha, Północnej, Koncertowej, Zelwerowicza, Rada Miasta Lublin uchwala, co następuje:

§ 1. Stwierdza się, że projekt zintegrowanego planu inwestycyjnego dla Obszarów Nr 1 i Nr 2, położonych w Lublinie w rejonie ulic: Bohaterów Września, Poligonowej, Gen. Bolesława Ducha, Północnej, Koncertowej, Zelwerowicza o łącznej powierzchni około 106,7875 ha, jest zgodny z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin" przyjętego uchwałą nr 283/VIII/2019 Rady Miasta Lublin z dnia 1 lipca 2019 r, w myśl art. 64 ust. 2 i 3 oraz art. 65 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688, Dz. U. z 2024 r. poz. 1824 i Dz. U. z 2025 r. poz. 527).

§ 2. 1. Uchwala się zintegrowany plan inwestycyjny dla Obszarów Nr 1 i Nr 2, położonych w Lublinie w rejonie ulic: Bohaterów Września, Poligonowej, Gen. Bolesława Ducha, Północnej, Koncertowej, Zelwerowicza o łącznej powierzchni około 106,7875 ha, zwany dalej *„planem"*, obejmujący obszary w granicach określonych w części graficznej zintegrowanego planu inwestycyjnego, przedstawiony na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1.

2. Do inwestycji uzupełniającej należą tereny o przeznaczeniach: 1ZN-ZP, 3ZP, 1KOP-ZP, 6KDD.

3. Do inwestycji głównej należą tereny o przeznaczeniach: 1MN-MW, 2MN-MW, 1MW-U, 2MW-U, 3MW-U, 4MW-U, 5MW-U, 1US, 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 1KP, 1ZP, 2ZP, 1UZ-UE-UK, 4ZP.

§ 3. 1. Przedmiotem uchwały jest część tekstowa zintegrowanego planu inwestycyjnego.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

1) Załącznik nr 1 – część graficzna zintegrowanego planu inwestycyjnego - rysunek planu, obejmujący dwa obszary inwestycyjne: Obszar Nr 1 i Obszar Nr 2, wykonany na mapie zasadniczej w skali 1:1000;

2) Załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w zintegrowanym planie inwestycyjnym, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania;

3) Załącznik nr 3 – dane przestrzenne.

§ 4. 1. Wyjaśnienia pojęć użytych w niniejszym planie:

1) **dach zielony** – wielowarstwowe pokrycie dachowe z nasadzeniami roślin wieloletnich, gdzie warstwa wegetacyjna posiada grubość umożliwiającą wielosezonową wegetację;

2) **dach zielony ekstensywny** – pokrycie dachowe z nasadzeniami roślin wieloletnich niskich, w szczególności w formie zadarniającej, które są w stanie samodzielnie się utrzymać i rozwijać;

3) **dach zielony intensywny** – pokrycie dachowe z nasadzeniami roślin wieloletnich w formie zieleni niskiej i średniej z użyciem drzew i krzewów;

4) **działka budowlana** – zgodnie z definicją określoną w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

5) **działka inwestycyjna** – działka budowlana, zespół działek lub część działki przewidzianej do wydzielenia, na których realizuje się inwestycję objętą jednym, ewentualnie etapowym pozwoleniem na budowę;

6) **elementy zieleni** – formy zieleni świadomie zakomponowanej, będące częściami składowymi całościowej kompozycji zieleni urządzonej, towarzyszącej obiektom kubaturowym i zagospodarowaniu terenu, w sposób powiązany zarówno funkcjonalnie jak i kompozycyjnie, w szczególności: drzewa, krzewy, trawniki, roślinność pnąca, ogrody wertykalne, kwietniki, rabaty, dachy zielone;

7) **ESOCH** – Ekologiczny System Obszarów Chronionych - jest to ciągła struktura przestrzenna wiążąca ze sobą najbardziej wartościowe, różnorodne przestrzenie zieleni, fragmenty terenów otwartych (w tym wód powierzchniowych) i wybrane tereny zainwestowania miejskiego o ograniczonej lub wykluczonej zabudowie, a także zapewniająca ich powiazanie z odpowiednimi terenami pozamiejskimi w celu zapewnienia w jej obrębie ekologicznych reguł ciągłości;

8) **infrastruktura techniczna** – to sieci przesyłowe (podziemne, naziemne lub nadziemne), przyłącza, urządzenia, instalacje i związane z nimi obiekty, służące w szczególności do: obsługi obszaru objętego planem w zakresie komunikacji, zaopatrzenia w wodę, ciepło, chłód, zaopatrzenia w energię elektryczną, zaopatrzenia w paliwa gazowe, odprowadzania ścieków, odprowadzania i/lub zagospodarowania wód opadowych i roztopowych, usuwania odpadów, telekomunikacji, radiokomunikacji i radiolokacji, a także inne przewody i urządzenia służące zaspokajaniu potrzeb bytowych użytkowników nieruchomości, w szczególności odnawialnych źródeł energii (OZE);

9) **klasa przeznaczenia terenu** – przypisany danemu terenowi określony rodzaj działalności lub sposób zagospodarowania i bezpośrednio z tym związany sposób jego użytkowania;

10) **kondygnacja** – zgodnie ze znaczeniem pojęciowym określonym w przepisach odrębnych;

11) **linie rozgraniczające** – linie ciągłe wyznaczające na rysunku planu granice terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

12) **miejsce parkingowe** – należy rozumieć jako miejsce do parkowania, miejsce postojowe, stanowisko postojowe;

13) **miejscowa retencja** – rozwiązania techniczne umożliwiające zmniejszenie ilości lub/i czasowe spowolnienie odpływu wód opadowych i roztopowych odprowadzanych do sieci kanalizacji deszczowej z terenu działki inwestycyjnej;

14) **nieprzekraczalna linia zabudowy** - linia wyznaczona na rysunku planu oraz ustalona szczegółowo dla każdego terenu, poza którą zakazuje się sytuowania zabudowy, linia nie dotyczy:

a) od strony terenów położonych poza obszarem ESOCH: balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, podokienników, zadaszeń nad wejściami, ryzalitów, przedsionków, schodów zewnętrznych, pochylni, tarasów, części podziemnych obiektów budowlanych, obiektów małej architektury, budowli naziemnych i podziemnych będących liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu oraz infrastruktury telekomunikacyjnej, przy czym dopuszcza się wysunięcie wykusza lub ryzalitu poza nieprzekraczalną linię zabudowy maksymalnie o 1,5 m, przy czym długość wykusza lub ryzalitu nie może przekraczać 30% długości ściany, w której jest usytuowany,

b) od strony terenów położonych w obszarze ESOCH: realizacji koniecznej infrastruktury technicznej oraz ścieżek pieszych i rowerowych;

15) **parking zielony** – należy przez to rozumieć zgrupowanie naziemnych miejsc parkingowych o przepuszczalnej lub półprzepuszczalnej nawierzchni, wykonanych z wykorzystaniem ekologicznych płyt ażurowych trawnikowych, kratek trawnikowych z tworzyw sztucznych lub kostki układanej w sposób ażurowy, zapewniających wzrost roślin zadarniających w szczególności trawy), w ramach parkingu zielonego należy zapewnić dodatkowo: na 1 miejsce do parkowania, nie mniej niż 1 m^2 zieleni urządzonej, w tym nie mniej niż 1 drzewo lub krzew na 4 miejsca do parkowania;

16) **plan** – plan, o którym mowa w §2 niniejszej uchwały;

17) **plac zabaw** – wydzielone ogólnodostępne miejsce, przeznaczone do zabawy dzieci, uwzględniające potrzeby dzieci, młodzieży i rodziców, wyposażone w szczególności: w piaskownice, huśtawki, zjeżdżalnie, boiska, ławki;

18) **powierzchnia całkowita** – suma powierzchni wszystkich kondygnacji budynku, mierzona (z wyłączeniem tynków i okładzin) po obrysie - zewnętrznym budynku, na poziomie posadzki pomieszczeń lub części pomieszczeń o wysokości ponad 1,90 m, zamkniętych i przykrytych ze wszystkich stron; do powierzchni całkowitej nie wlicza się nadbudówek takich jak maszynownie dźwigu, centrale wentylacyjne, klimatyzacje lub kotłownie oraz powierzchni otwartych loggii, balkonów, galerii, tarasów;

19) **powierzchnia użytkowa** – powierzchnia całkowita pomniejszona o powierzchnie zajęte pod: konstrukcję i elementy budowlane (takie jak: podpory, kolumny, filary, szyby, kominy), instalacje i pomieszczenia techniczne instalacji ogólnobudowlanych, pomieszczenia pomocnicze (w rozumieniu przepisów odrębnych), komunikacji (w szczególności: korytarze, klatki schodowe, dźwigi, przenośniki, wewnętrzne rampy i pochylnie, poczekalnie, powierzchnie zajęte przez urządzenia wbudowane przeznaczone do ruchu ogólnie dostępnego, wbudowane garaże i parkingi). Powierzchnie pomieszczeń o zróżnicowanej wysokości w obrębie jednej kondygnacji są obliczane oddzielnie;

20) **przepisy odrębne** – przepisy obowiązujących ustaw wraz z aktami wykonawczymi;

21) **przeznaczenie terenu** – należy przez to rozumieć nazwę klasy przeznaczenia (klasy przeznaczeń) przypisane do terenu wyznaczonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolem literowym i cyfrowym;

22) **przeznaczenie uzupełniające** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu stanowiące uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia przypisanego do terenu, wyznaczonego na rysunku planu i ustalonego w tekście planu;

23) **przeznaczenie tymczasowe** – inne klasy przeznaczenia terenu niż uzupełniające, wynikające z ustaleń szczegółowych;

24) **stanowisko postojowe dla rowerów** – miejsce przeznaczone do długiego lub krótkiego pozostawienia roweru dostępne bezpośrednio z poziomu terenu lub za pomocą pochylni, w którym możliwe jest przymocowanie przynajmniej ramy lub jednego z kół do elementu trwale związanego z podłożem lub budynkiem;

25) **ścieżka piesza, ścieżka rowerowa, ścieżka pieszo - rowerowa** – należy przez to rozumieć drogi piesze, drogi rowerowe, drogi pieszo - rowerowe, w rozumieniu przepisów odrębnych;

26) **techniczne elementy błękitno - zielonej infrastruktury** – elementy zagospodarowania i urządzenia w szczególności typu: ogrody deszczowe, zbiorniki retencyjne, sztuczne mokradła, niecki i rowy bioretencyjne, rowy infiltracyjne, rabaty i kwietniki systemowe, dachy zielone, ogrody wertykalne, zielona

mała architektura (np.: zielone przystanki, ogrody kieszonkowe), nawierzchnie przepuszczalne i podłoża strukturalne, systemy zrównoważonego gospodarowania wodą deszczową;

27) **teren** – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowo-cyfrowym;

28) **uciążliwość** – zjawisko lub stan, dokuczliwy dla otoczenia lub utrudniający życie, a polegający na emitowaniu zanieczyszczeń: powietrza, wód, gruntu, a także emisji: nieprzyjemnych zapachów, hałasu, wibracji lub/i szkodliwego promieniowania, przekraczających wyznaczone przepisami odrębnymi standardy jakości środowiska;

29) **urządzenia sportowo - rekreacyjne** – urządzenia plenerowe służące uprawianiu sportu i rekreacji w szczególności: boiska do siatkówki, koszykówki, piłki ręcznej, piłki nożnej, tenisa ziemnego, do gry w kometkę, krykieta, minigolfa, w większości kryte murawą, a także urządzenia do ćwiczeń gimnastycznych, jazdy na deskorolkach, ściany do squasha, ściany wspinaczkowe, wybiegi dla zwierząt domowych;

30) **usługi** – rodzaj działalności zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym z rozporządzeniem w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;

31) **usługi nieuciążliwe** – rodzaj działalności, użytkowania i gospodarowania obiektami i terenami, który nie wykracza poza ramy uzyskanych pozwoleń i nie powoduje przekroczenia standardów jakości środowiska, określonych w przepisach odrębnych, a którego ewentualna uciążliwość ogranicza się do granicy działki, na której prowadzona jest dana działalność;

32) **usługi publiczne** – usługi świadczone obywatelom przez administrację publiczną lub służby publiczne bezpośrednio (w ramach sektora publicznego) lub poprzez finansowanie podmiotów prywatnych zapewniających dane usługi, których celem jest powszechnie dostępne, bieżące nieprzerwane zaspokajanie potrzeb ludności: przez usługi publiczne rozumie się w szczególności usługi administracji, usługi społeczne takie jak ochrona zdrowia, oświata, wychowanie, edukacja, kultura oraz pomoc i opieka społeczna;

33) **własne systemy zagospodarowania wód opadowych** – rozwiązania techniczne pozwalające na częściowe lub całkowite zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie działki inwestycyjnej;

34) **zabudowa** – podstawowy element zagospodarowania terenu w formie budynku lub zespołu budynków, istniejących lub projektowanych, zlokalizowanych na danym terenie, działce budowlanej lub działce inwestycyjnej;

35) **zachowanie istniejącej budowli** – należy przez to rozumieć utrzymanie istniejących budowli wraz z dopuszczeniem ich remontów lub przebudowy;

36) **zagospodarowanie tymczasowe** – zagospodarowanie nowe, inne niż zagospodarowanie istniejące w dniu wejścia w życie planu, niezgodne z ustaleniami planu w zakresie przeznaczenia terenu lub określonych w nim warunków, standardów i parametrów, które po terminie na jaki zostało dopuszczone powinno ulec likwidacji z zastrzeżeniem, że obiekty tymczasowe zgodne z ustaleniami planu nie są zagospodarowaniem tymczasowym;

37) **zieleń izolacyjna** – obszar zwartej zieleni wielopiętrowej, w szczególności: wysokiej, średniej lub niskiej, zrealizowany w oparciu o wykonane nasadzenia gatunków odpornych na zanieczyszczenia oraz oddzielający funkcjonalnie i optycznie obiekty lub tereny o różnych sposobach zagospodarowania i użytkowania;

38) **zieleń urządzona** – obszar zwartej zieleni wielopiętrowej (roślinność: niska, średnia, wysoka), o charakterze publicznym lub półpublicznym (w szczególności: parki, ogrody, skwery, zieleńce, zieleń osiedlowa, ogrody tematyczne), realizowane w oparciu o wykonane nasadzenia roślinne o różnej formie i rodzaju (roślinność: dekoracyjna, użytkowa, izolacyjna);

39) **zieleń naturalna** – obszar zwartej zieleni wielopiętrowej (roślinność: niska, średnia, wysoka), o charakterze naturalistycznym, opartym na doborze gatunków nawiązujących do szaty roślinnej typowej dla Wyżyny Lubelskiej;

40) **ustalenia szczegółowe planu** – należy przez to rozumieć ustalenia planu określone dla wszystkich klas przeznaczeń terenów w paragrafach od § 13 do § 21.

2. Pojęcia niezdefiniowane w ust.1 należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi lub zgodnie z ogólnie przyjętymi normami.

§ 5. 1. Tereny wyznaczone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oznaczono symbolami literowymi odpowiadającymi klasom przeznaczenia terenu określonym w planie oraz numerami porządkowymi rozpoczynającymi się od nr 1.

2. **1, 2, 3...** (cyfry arabskie) – oznaczają numer porządkowy terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi.

3. **MW...** – symbol literowy klas przeznaczenia terenów.

4. Ustaleniami obowiązującymi planu wyznaczonymi na rysunku planu są następujące oznaczenia graficzne:

1) granica obszaru objętego planem;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

4) 25 metrowa strefa ograniczenia wysokości zabudowy do 4 kondygnacji nadziemnych nie więcej niż 16 m;

5) mogiła żołnierzy z pierwszej wojny światowej;

6) stanowiska archeologiczne ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków;

7) strefa leśna;

8) strefa 30 m od strefy leśnej wyłączona z zabudowy;

9) strefa oznaczona symbolem SOW - strefa ochrony widoków;

10) strefy w granicach terenu 1ZN-ZP:

a) strefa północna - park naturalnego krajobrazu,

b) strefa wschodnia - park naturalny,

c) strefa zachodnia - park rekreacyjny.

11) strefa w granicach terenu 3ZP:

a) strefa południowa - park rekreacyjno - edukacyjny.

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

1) Ekologiczny System Obszarów Chronionych (ESOCH) ;

2) strefa oznaczona symbolem ZPK, obejmująca projektowany Zespół Przyrodniczo - Krajobrazowy - Górki Czechowskie - zlokalizowana w ramach ESOCH;

3) strefa lokalizacji urządzeń sportowych i sportowo - reakcyjnych;

4) rejon dopuszczonej lokalizacji pawilonu edukacyjno - gastronomicznego;

5) krawędzie jezdni planowanych dróg publicznych;

6) istniejące główne ścieżki piesze i rowerowe relacji wschód - zachód;

7) planowane główne ścieżki piesze i rowerowe relacji północ - południe;

8) wymiary (w metrach);

9) nazwy ulic położonych poza obszarem objętym planem;

10) symbole przeznaczeń terenów sąsiednich, położonych poza obszarem objętym planem, zgodne z obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego.

§ 6. 1. Ustaleniami obowiązującymi planu wyznaczonymi na rysunku planu są oznaczenia literowe nazw klas przeznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi:

1) **MN-MW** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub mieszkaniowej wielorodzinnej;

2) **MW-U** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług;

3) **UZ-UE-UK** – teren usług zdrowia i pomocy społecznej lub usług edukacji lub usług kultury i rozrywki;

4) **US** – teren usług sportu i rekreacji;

5) **KDD** – teren drogi dojazdowej;

6) **KP** – teren komunikacji pieszo - rowerowej;

7) **KOP-ZP** – teren parkingu lub zieleni urządzonej;

8) **ZN-ZP** – teren zieleni naturalnej lub zieleni urządzonej;

9) **ZP** – teren zieleni urządzonej.

2. Przeznaczenie **UZ** obejmuje, w ramach usług zdrowia w szczególności: przychodnie, gabinety lekarskie (w tym rehabilitacyjne), usługi techniczne związane z działalnością medyczną, z wykluczeniem szpitali, a w ramach usług pomocy społecznej w szczególności: domy dziennego i stałego pobytu dla osób starszych, a także dzieci i młodzieży, domy i ośrodki pomocy społecznej, ośrodki wsparcia, centra pomocy rodzinie.

3. W obszarze ESOCH położone są tereny o symbolach: **1ZN-ZP**, **1KOP-ZP**, **3ZP**, **4ZP**.

§ 7. 1. W granicach terenów wyszczególnionych w §6 ust.1 dopuszcza się lokalizację, nie wyznaczonych na rysunku planu, nieuciążliwych elementów zagospodarowania, w szczególności:

1) drogi wewnętrzne;

2) dojazdy;

3) place manewrowe;

4) parkingi terenowe;

5) parkingi zielone;

6) ścieżki piesze, ścieżki rowerowe, ścieżki pieszo - rowerowe, w tym stanowiska postojowe dla rowerów;

7) place, skwery;

8) urządzenia sportowo - rekreacyjne;

9) zieleń wysoką, średnią lub niską;

10) założenia wodne bezodpływowe;

11) place zabaw;

12) przyłącza i elementy infrastruktury technicznej;

13) techniczne elementy błękitno - zielonej infrastruktury;

z zastrzeżeniem, że nie zostały one wykluczone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych przeznaczeń.

§ 8. 1. Ustala się wskaźniki parkingowe do obliczania zapotrzebowania inwestycji na miejsca parkingowe dla samochodów osobowych:

1) budynki mieszkalne jednorodzinne - nie mniej niż 2 miejsce parkingowe na 1 lokal mieszkalny;

2) budynki mieszkalne wielorodzinne - nie mniej niż 1,5 miejsca parkingowego na 1 lokal mieszkalny;

3) domy studenckie, internaty - nie mniej niż 3 miejsca parkingowe na 10 pokoi;

4) hotele pracownicze, asystenckie - nie mniej niż 0,4 miejsca parkingowego na 1 pokój;

5) obiekty handlu o powierzchni sprzedaży do 2000 m^2 - nie mniej niż 3,2 miejsca parkingowego na każde pełne 100 m^2 powierzchni sprzedaży;

6) rzemiosło usługowe - nie mniej niż 2 miejsca parkingowego na 100 m^2 powierzchni użytkowej;

7) motele, pensjonaty - nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na 1 pokój;

8) hotele - nie mniej niż 0,6 miejsca parkingowego na 1 pokój;

9) restauracje, kawiarnie, bary - nie mniej niż 20 miejsc parkingowych na 100 miejsc konsumpcyjnych;

10) przychodnie, gabinety lekarskie - nie mniej niż 5 miejsc parkingowych na każde pełne 100 m^2 powierzchni użytkowej;

11) obiekty kultury - nie mniej niż 3 miejsca parkingowe na każde pełne 100 m^2 powierzchni użytkowej;

12) domy stałego pobytu dla osób starszych – nie mniej niż 0,9 miejsca parkingowego na 10 łóżek;

13) domy dziennego pobytu dla osób starszych – nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na każde pełne 100 m^2 powierzchni użytkowej;

14) biura, urzędy, banki, poczty - nie mniej niż 5 miejsc parkingowych na każde pełne 100 m^2 powierzchni użytkowej;

15) szkoły podstawowe - nie mniej niż 0,5 miejsca parkingowego na 1 izbę lekcyjną;

16) szkoły średnie - nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na 1 izbę lekcyjną;

17) przedszkola, żłobki, świetlice - nie mniej niż 3 miejsce parkingowe na 1 salę pobytową;

18) obiekty sportu i rekreacji - nie mniej niż 4 miejsca parkingowe na każde pełne 100 m^2 powierzchni użytkowej;

19) korty tenisowe (bez widzów) - nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na 1 kort.

2. Ponadto w przypadku:

1) nieokreślonych wyżej, ilość miejsc parkingowych dla samochodów należy dostosować do indywidualnych potrzeb związanych z realizacją konkretnej funkcji, jednak w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce parkingowe na każde pełne 50 m^2 powierzchni użytkowej;

2) planu pojęcia „pokój” odniesiono do budynków zamieszkiwania zbiorowego wymienionych

w § 8 ust. 1 pkt 3), 4), 7) i 8).

3. Wskaźniki parkingowe określone w ust.1 i ust.2 jako minimalne, dotyczą miejsc parkingowych (stanowisk postojowych) z dostępem do jezdni lub drogi manewrowej.

4. Miejsca parkingowe według wskaźników określonych w ust.1 i ust.2 należy lokalizować na terenie działki inwestycyjnej, chyba że ustalenia szczegółowe planu stanowią inaczej.

5. W ramach powyższego bilansu należy uwzględnić stanowiska parkingowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, z zastrzeżeniem, że nie dotyczy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

1) 1 stanowisko - jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 6 - 15;

2) 2 stanowiska - jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 16 - 40;

3) 3 stanowiska - jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 41 - 100;

4) 4% ogólnej liczby miejsc parkingowych, jeżeli ich liczba wynosi więcej niż 100.

6. Ustala się wskaźniki minimalnej liczby stanowisk postojowych dla rowerów:

1) dla handlu i usług - nie mniej niż 3 stanowiska postojowe dla rowerów na każde pełne 100 m^2 powierzchni użytkowej;

2) dla biur i urzędów - nie mniej niż 2,5 stanowiska postojowego dla rowerów na każde pełne 100 m^2 powierzchni użytkowej;

3) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - 1 stanowisko postojowe dla rowerów na 1 lokal mieszkalny;

4) pozostałe funkcje - nie mniej niż 1 stanowisko postojowe dla rowerów na każde pełne 5 miejsc parkingowych dla samochodów.

7. W przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej:

1) ustala się, że na działce inwestycyjnej, co najmniej 60 % wymaganych miejsc parkingowych należy realizować na kondygnacjach podziemnych;

2) nakazuje się realizację dodatkowych miejsc parkingowych (ponad minimalną liczbę miejsc parkingowych wymaganą w ust. 1), w granicach działki inwestycyjnej lub w wykonanych drogach publicznych przyległych do działki inwestycyjnej, w ilości: co najmniej 1 miejsce parkingowe na każde pełne 10 miejsc parkingowych wynikających z ust. 1 i ust. 2, w formie dostępnej dla osób odwiedzających lub korzystających z funkcji mieszkaniowych lub usługowych zlokalizowanych na działce inwestycyjnej.

8. Zasady wymienione w ust.1-7 obowiązują dla wszystkich terenów wydzielonych w granicach obszaru objętego niniejszym planem, chyba że ustalenia szczegółowe dla terenu stanowią inaczej.

§ 9. 1. Ustala się standard akustyczny:

1) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - standard akustyczny jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - standard akustyczny jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

3) dla terenów zabudowy mieszkaniowo - usługowej - standard akustyczny jak dla terenów mieszkaniowo - usługowych;

4) dla terenów zabudowy usługowej w przypadku realizacji:

   a) usług z kategorii zamieszkania zbiorowego - standard akustyczny jak dla terenów zamieszkania zbiorowego,

   b) usług z kategorii edukacji: żłobki, przedszkola, szkoły podstawowe, szkoły średnie - standard akustyczny jak terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,

   c) usług z kategorii usług sportu i rekreacji - standard akustyczny jak dla terenów rekreacyjno - wypoczynkowych,

   d) domów opieki społecznej - standard akustyczny jak dla terenów domów opieki społecznej;

5) dla terenów zieleni urządzonej i zieleni naturalnej - standard akustyczny jak dla terenów rekreacyjno - wypoczynkowych;

6) dla terenów pozostałych przeznaczeń - standardu akustycznego nie ustala się.

2. Zasady wymienione w ust.1 obowiązują dla wszystkich terenów wydzielonych w granicach obszaru objętego niniejszym planem, chyba że ustalenia szczegółowe dla terenu stanowią inaczej.

§ 10. 1. Ustala się nakaz zachowania naturalnego ukształtowania terenu, z uwzględnieniem poniższych zapisów**,** chyba że ustalenia szczegółowe dla terenu stanowią inaczej.

2. Ustala się zakaz prowadzenia prac niwelacyjnych lub nadsypywania terenu w sposób utrudniający odpływ wód opadowych i roztopowych, z wyłączeniem działań służących zwiększeniu retencji.

3. W granicach terenów przeznaczonych pod zabudowę, poza rzutem budynków (dot. kondygnacji nadziemnych i podziemnych) lub budowli w szczególności: boisk, parkingów, ścieżek pieszych, pieszo - rowerowych i rowerowych, skwerów, placów, dróg, dopuszcza się:

1) ukształtowanie terenu i prowadzenie prac niwelacyjnych lub nadsypywanie terenu w sposób zmieniający naturalnie uformowaną jego rzeźbę, o wysokość 1 metra w stosunku do istniejącej rzędnej terenu (w metrach nad poziom morza);

2) zwiększenie ww. wartości w dostosowaniu do:

   a) ustalonej rzędnej kondygnacji parteru budynku, podanej w metrach nad poziom morza,

   b) do istniejących rzędnych dróg, ścieżek pieszych, pieszo-rowerowych i rowerowych, podanych w metrach nad poziom morza, w miejscu ich włączenia w teren przeznaczony pod zabudowę.

4. W granicach terenów **1ZN-ZP** i **1KOP-ZP**, dopuszcza się lokalną zmianę rzeźbę terenu o wartość powyżej 1 metra, dla ścieżek pieszych, pieszo - rowerowych i rowerowych, w miejscu ich włączenia w teren przeznczony pod zabudowę.

§ 11. 1. Ustala się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

1) w granicach Obszaru Nr 1 występują dwa Stanowiska Archeologiczne ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków, podlegające ochronie zgodnie z przepisami odrębnymi:

a) Stanowisko AZP 77-81/99/1 - wg Karta Ewidencji Stanowiska Archeologicznego 77-81/99-1 Lublin - Czechów II (Górny) stan.1, Obszar 77/81/99, osada, epoka kamienia osada, środkowy neolit, (zlokalizowane w terenie o symbolu **1US**),

b) Stanowisko AZP 77-81/119/1 - wg Karty Adresowej Zabytku 77-81/119/1 Lublin - Czechów II, stan.1, kultura przeworska, okres rzymski, (zlokalizowane w terenie o symbolu **1ZN-ZP**);

2) w granicach terenu o symbolu **1ZN-ZP** wskazano mogiłę żołnierzy z pierwszej wojny światowej, obiekt chroniony planem;

3) w przypadku odkrycia w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub prac ziemnych przedmiotów lub obiektów o cechach zabytkowych, w szczególności posiadających cechy zabytku archeologicznego, należy postępować zgodnie z przepisami ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;

4) dopuszcza się, dla zachowania pamięci historycznej i uhonorowania ofiar, upamiętnienie miejsc kaźni i ekshumacji, w szczególności poprzez ich wyeksponowanie w przestrzeni publicznej;

5) w obszarze planu, teren zieleni urządzonej lub zieleni naturalnej o symbolu **1ZN-ZP** wpisany jest na Listę Dóbr Kultury Współczesnej - przestrzenie o potencjale kulturowym - Górki Czechowskie (Upx.7), wskazany do ochrony i przekształcenia w wielki ogólnomiejski park krajobrazowy;

6) w związku z byłym poligonem wojskowym na terenie objętym planem, w granicach wszystkich wyznaczonych w planie terenów, z wyjątkiem **1UZ-UE-UK** i **4ZP**, wszystkie działania inwestycyjne należy prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

2. W zasięgu strefy **SOW** – strefy ochrony widoków, ustala się zakaz zmiany istniejącego zagospodarowania.

§ 12. 1. Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) nie wyznacza się obszarów wymagających scalenia i podziału nieruchomości;

2) parametry działki dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN-MW**, **2MN-MW**:

a) powierzchnia działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

- w zabudowie wolnostojącej nie mniej niż - 1000 m^2,
- w zabudowie bliźniaczej nie mniej niż - 600 m^2 (dotyczy każdego budynku jednorodzinnego),
- w zabudowie szeregowej nie mniej niż - 400 m^2 (dotyczy każdego budynku jednorodzinnego),

b) szerokość frontu działki: nie ustala się,

c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: nie ustala się;

3) parametry działki dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN-MW**, **2MN-MW**, **1MW-U**, **2MW-U**, **3MW-U**, **4MW-U**, **5MW-U**:

a) powierzchnia działki dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej nie mniej niż - 1500 m^2,

b) powierzchnia działki dla zabudowy usług edukacji:

- żłobki nie mniej niż - 3000 m^2,
- przedszkola nie mniej niż - 4000 m^2,
- szkoły nie mniej niż - 15000 m^2,

c) powierzchnia działki dla zabudowy usług innych niż w lit b) - nie mnie niż 700 m^2;

d) szerokość frontu działki: nie ustala się,

e) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: nie ustala się;

4) parametry działki dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1UZ-UE-UK**:

a) powierzchnia działki - nie mniej niż 650 m^2,

b) szerokość frontu działki: nie ustala się,

c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: nie ustala się;

5) parametry działki dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1US**:

a) powierzchnia działki dla zabudowy usług sportu i rekreacji - nie mniej niż 1000 m^2,

b) powierzchnia działki dla zabudowy usług - nie mniej niż 1500 m^2,

c) szerokość frontu działki: nie ustala się,

d) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: nie ustala się;

6) parametry ustalone dla w pkt od 2) do 5) nie obowiązują dla działek przeznaczonych pod infrastrukturę komunikacyjną, techniczną oraz zieleń.

2. Dopuszcza się wydzielenie mniejszej działki gruntu na powiększenie sąsiedniej nieruchomości lub dokonanie regulacji granicy pomiędzy sąsiadującymi nieruchomościami.

§ 13. Dla terenów **1MN-MW**, **2MN-MW** ustala się:

1. **Przeznaczenie terenu: Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej:**

1) przeznaczenie uzupełniające: tereny usług handlu detalicznego, tereny usług zdrowia i pomocy społecznej, tereny usług edukacji.

2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:** nakazuje się ukształtowanie i utrzymanie zieleni urządzonej, towarzyszącej budynkom i ciągom komunikacyjnym, w formie zieleni niskiej, średniej lub wysokiej.

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

1) nakazuje się zachowanie standardów jakości środowiska - zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) w przypadku zlokalizowania gatunków roślin i zwierząt objętych ścisłą ochroną, należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) nakazuje się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych, odprowadzenie ścieków oraz zaopatrzenie w energię elektryczną, wodę, ciepło i gaz zgodnie z ust.10;

4) ustala się standard akustyczny - zgodnie z §9;

5) ukształtowanie terenu, prace niwelacyjne, nadsypywanie terenu - zgodnie z ustaleniami §10.

4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** zgodnie z ustaleniami §11.

5. **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:** przestrzenie publiczne należy kształtować w sposób zapewniający estetykę i bezpieczeństwo użytkowników, z zastosowaniem rozwiązań zapewniających dostęp osobom ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w przepisach odrębnych.

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

1) typ zabudowy:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, bliźniacza, szeregowa,

b) zabudowa usługowa w jednym budynku z zabudową mieszkaniową jednorodzinną lub wielorodzinną, zlokalizowana w dostępnym z poziomu terenu parterze budynku,

c) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wolnostojąca lub pierzejowa;

2) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy wyznaczoną na rysunku planu w odległości nie mniejszej niż:

a) 3 m od linii rozgraniczającej teren, od strony terenów położonych poza obszarem ESOCH,

b) 10 m od linii rozgraniczającej teren, bezpośrednio przyległy do ul. Poligonowej,

c) 5 m od linii rozgraniczającej teren, od strony terenów położonych w obszarze ESOCH, pomiędzy linią rozgraniczającą teren i nieprzekraczalną linią zabudowy ustala się zakaz zabudowy nadziemnej i podziemnej oraz zagospodarowania placu budowy, zachowując istniejącą topografię i zieleń naturalną;

3) ustala się nasadzenia zieleni izolacyjnej od strony obszaru ESOCH;

4) dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od tej granicy;

5) maksymalny udział powierzchni zabudowy, liczony w stosunku do powierzchni działki budowlanej - nie więcej niż 65%;

6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, liczonej w stosunku do powierzchni działki budowlanej:

a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 30%,

b) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - 25%;

7) ustala się, że minimum 50% wymaganego minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej (liczonej w stosunku do powierzchni działki budowlanej) winna spełniać następujące warunki (łącznie):

a) realizacja w formie zakomponowanej zieleni urządzonej,

b) realizacja poza obrysem projektowanych obiektów budowlanych oraz urządzeń budowlanych z nimi związanych, w tym poza obrysem kondygnacji podziemnych,

c) realizacja w formie pozwalającej na wegetację roślinności wysokiej;

8) wysokość zabudowy:

a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - nie więcej niż 12 m,

b) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej do 4 kondygnacji włącznie - nie więcej niż 16 m;

9) nadziemna intensywność zabudowy:

a) minimalna 0,3,

b) maksymalna:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 1,0,

- dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i wielorodzinnej z usługami w parterach do 4 kondygnacji włącznie - 3,6;

10) wymiary jednolitej płaszczyzny - w przypadku, gdy szerokość jednolitej płaszczyzny elewacji budynku przekracza wymiar 30 m w rzucie poziomym nakazuje się, w celu rozrzeźbienia / wzbogacenia elewacji budynku (podniesienia walorów estetycznych) zastosowanie w szczególności: balkonów, tarasów, logii, ryzalitów, wykuszy, uskoków o minimalnej głębokości 50 cm, stosując zróżnicowane materiały na elewacjach budynku;

11) poziom posadowienia parteru: nie ustala się;

12) kształt dachu: nie określa się;

13) kąt nachylenia połaci dachowych: do 45°;

14) kolorystyka dachu: nie ustala się;

15) dopuszcza się realizację dachu zielonego o charakterze intensywnym lub ekstensywnym, lub obu rodzajów jednocześnie;

16) zakazuje się stosowania jaskrawych kolorów pokryć dachów oraz wykończenia elewacji;

17) zakazuje się stosowania blachy trapezowej, falistej oraz „sidingu” jako materiałów wykończeniowych elewacji;

18) dopuszcza się pomieszczenia i urządzenia technologiczne o indywidualnych wysokościach sięgających do 3 m ponad nieprzekraczalną wysokość budynku, z zastrzeżeniem, że ich rzut nie może przekroczyć 30 % powierzchni zabudowy tego budynku;

19) ustala się, w przypadku instalowania na elewacjach lub dachu budynku wymienników ciepła, kolektorów termicznych, instalacji fotowoltaicznych, jednostek zewnętrznych urządzeń technologicznych (w tym klimatyzacyjnych) - realizację wymienionych urządzeń jako elementów zintegrowanych z bryłą budynku, wkomponowanych w projektowany budynek, przy zastosowaniu rozwiązań architektonicznych, które nadadzą im formę spójną z architekturą budynku, z zastrzeżeniem, że ich samodzielna wysokość nie przekroczy 3 m, a także, że będą one (z wyłączeniem instalacji fotowoltaicznych i solarnych) przesłonięte lub obudowane w taki sposób, że nie będą widoczne z miejsc i z przestrzeni publicznych w bezpośrednim sąsiedztwie terenu;

20) dopuszcza się realizację technicznych elementów błękitno - zielonej infrastruktury oraz obiektów małej retencji wodnej;

21) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, nakazuje się urządzenie na każdej działce budowlanej jednego lub kilku ogólnodostępnych placów zabaw dla dzieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;

22) dopuszcza się możliwość realizacji wskazanych w pkt 21) ogólnodostępnych placów zabaw dla dzieci, w granicach przyległych terenów **1ZN-ZP** lub **1ZP**, w odległości nie większej niż 200 m od planowanego budynku wielorodzinnego lub budynku wielorodzinnego z zabudową usługową, gdy ogólnodostępny:

a) plac zabaw wraz z drogą dojścia, ogólnodostępną trasą dla pieszych, jest położny w granicach działki inwestycyjnej,

b) plac zabaw wraz z drogą dojścia, ogólnodostępną trasą dla pieszych, doprowadzoną do granicy działki inwestycyjnej został zrealizowany;

23) minimalna liczba miejsc parkingowych - zgodnie z ustaleniami §8;

24) ustala się bilansowanie miejsc parkingowych w granicach: działek inwestycyjnych, a także zgodnie z ustaleniami §8 ust. 7 pkt 2) w granicach dróg publicznych **2KDD**, **5KDD.**

7. **Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:** nie ustala się**.**

8. **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** zgodnie z §12.

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

1) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej:

a) nakaz realizacji w granicach działki budowlanej zieleni urządzonej, towarzyszącej budynkom, w ilości 3 m^2 na każdy lokal mieszkalny;

2) w przypadku realizacji zabudowy usługowej oraz mieszkaniowej wielorodzinnej w jednym budynku należy zastosować:

a) rozwiązania przestrzenne, funkcjonalne i techniczne, które będą minimalizować / niwelować potencjalną uciążliwość usług dla części mieszkaniowej, poprzez zastosowanie w szczególności: samodzielnych klatek schodowych i wejść do budynku, lokalizacji funkcji mieszkaniowej w części budynku lub kondygnacji odrębnej od funkcji usługowej,

b) obsługę komunikacyjną usług, niepowodującą uciążliwości dla części mieszkaniowej;

3) dopuszcza się wszystkie elementy zagospodarowania terenu wyszczególnione w §7 ust.1;

4) dopuszcza się etapowanie realizacji inwestycji w granicach poszczególnych terenów.

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

1) w zakresie komunikacji ustala się podstawową obsługę komunikacyjną:

a) terenu **1MN-MW** z drogi dojazdowej: **1KDD, 2KDD, 5KDD**,

b) terenu **2MN-MW** z ul. Poligonowej zlokalizowanej poza obszarem planu,

c) dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych oraz ścieżek pieszych, pieszo-rowerowych i rowerowych związanych z wewnętrzną obsługą terenu;

2) w zakresie infrastruktury technicznej:

a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną za pośrednictwem systemu elektroenergetycznego z możliwością rozbudowy lub przebudowy układu zasilającego i przesyłowego lub indywidualnych źródeł energii elektrycznej zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) ustala się obsługę telekomunikacyjną zgodnie z przepisami odrębnymi z możliwością rozbudowy lub przebudowy sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej,

c) dla terenu **1MN-MW** ustala się zaopatrzenie w wodę poprzez budowę lub rozbudowę sieci w terenach dróg publicznych 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD oraz 1KP, w oparciu o istniejące sieci wodociągowe: z sieci 60x9,5 mm w ul. Melomanów oraz sieci DN125x11,4 mm zlokalizowanej w bocznej ul. Koncertowej w rejonie ronda Wojciecha Kilara, zgodnie z przepisami odrębnymi,

d) dla terenu **2MN-MW** ustala się zaopatrzenie w wodę w oparciu o istniejące sieci wodociągowe z sieci DN200 mm w ul. Poligonowej, po ich rozbudowie zgodnie z przepisami odrębnymi,

e) ustala się zaopatrzenie w gaz w oparciu o sieci gazowe średniego ciśnienia po ich rozbudowie zgodnie z przepisami odrębnymi,

f) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z indywidualnych zbiorników gazu płynnego zgodnie z przepisami odrębnymi,

g) dla terenu **1MN-MW** ustala się odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej od średnicy DN200mm do DN400mm, poprzez budowę lub rozbudowę sieci kanalizacji sanitarnej w terenach dróg publicznych 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD oraz 1KP, w oparciu o istniejący kolektor DN400 mm zlokalizowany w terenie 1ZN-ZP, zgodnie z przepisami odrębnymi,

h) dla terenu **2MN-MW** ustala się odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej od średnicy DN200mm do DN400mm, poprzez budowę lub rozbudowę sieci kanalizacji sanitarnej w oparciu o istniejący kolektor DN500 mm zlokalizowany w terenie 1ZN-ZP, zgodnie z przepisami odrębnymi,

i) ustala się zaopatrzenie w ciepło w oparciu o magistralę ciepłowniczą zlokalizowaną na terenie 1ZN-ZP po jej rozbudowie lub z indywidualnych źródeł ciepła, zgodnie z przepisami odrębnymi,

j) dla terenu **1MN-MW** ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów utwardzonych do sieci kanalizacji deszczowej od średnicy DN300mm do DN400mm, poprzez budowę lub rozbudowę sieci kanalizacji deszczowej w terenach dróg publicznych 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD oraz 1KP, w oparciu o istniejący kolektor DN1200 mm zlokalizowany w terenie 1ZN-ZP, zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem miejscowej retencji oraz własnych systemów zagospodarowania wód opadowych, z pozostałych terenów powierzchniowo do gruntu zgodnie z przepisami odrębnymi,

k) dla terenu **2MN-MW** ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów utwardzonych do sieci kanalizacji deszczowej od średnicy DN300mm do DN400mm, poprzez budowę lub rozbudowę sieci kanalizacji deszczowej w oparciu o istniejący kolektor DN1200 mm zlokalizowany w terenie 1ZN-ZP, zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem miejscowej retencji oraz własnych systemów zagospodarowania wód opadowych, z pozostałych terenów powierzchniowo do gruntu zgodnie z przepisami odrębnymi,

l) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych w oparciu o kanalizację deszczową poprzez realizację podziemnych zbiorników wód opadowych (bezodpływowych dla celów nawadniania zieleni, a także retencyjnych opóźniających odpływ),

m) dopuszcza się budowę, a także przebudowę, rozbudowę, modernizację i remonty istniejących, w szczególności: przyłączy, sieci, urządzeń, obiektów infrastruktury technicznej, w tym kolidujących z projektowanym zagospodarowaniem terenu na podstawie przepisów odrębnych,

n) dopuszcza się lokalizację instalacji odnawialnych źródeł energii, w tym o mocy zgodnej z przepisami odrębnymi (w szczególności instalacji fotowoltaicznych, kolektorów termicznych, instalacji aero lub geotermalnych) zaopatrujących w energię elektryczną, cieplną i chłód, dla instalacji wytwarzających energię z wiatru maksymalną moc ogranicza się do mocy mikroinstalacji, zgodnie z przepisami odrębnymi.

11. **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** nie ustala się.

12. **Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:** ustala się jednorazową opłatę na rzecz miasta od wzrostu wartości nieruchomości, będącego skutkiem wejścia w życie niniejszego planu w wysokości 20 %.

§ 14. Dla terenów **1MW-U**, **2MW-U**, **3MW-U**, **4MW-U**, **5MW-U**, ustala się:

1. **Przeznaczenie terenu: Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług:**

1) przeznaczenie wykluczone usług: usługi handlu hurtowego, usługi handlu wielkopowierzchniowego, usługi kultu religijnego.

2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:** nakazuje się staranne ukształtowanie i utrzymanie zieleni urządzonej, towarzyszącej budynkom i ciągom komunikacyjnym, w formie zieleni niskiej, średniej lub wysokiej.

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

1) nakazuje się zachowanie standardów jakości środowiska - zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) w przypadku zlokalizowania gatunków roślin i zwierząt objętych ścisłą ochroną, należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) nakazuje się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych, odprowadzenie ścieków oraz zaopatrzenie w energię elektryczną, wodę, ciepło i gaz zgodnie z ust.10;

4) ustala się standard akustyczny - zgodnie z §9;

5) ukształtowanie terenu, prace niwelacyjne, nadsypywanie terenu - zgodnie z ustaleniami §10.

4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** zgodnie z ustaleniami §11.

5. **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:** przestrzenie publiczne należy kształtować w sposób zapewniający estetykę i bezpieczeństwo użytkowników, z zastosowaniem rozwiązań zapewniających dostęp osobom ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w przepisach odrębnych.

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

1) typ zabudowy:

a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wolnostojąca lub pierzejowa,

b) zabudowa usługowa wolnostojąca lub łączona w jednym budynku z zabudową mieszkaniową, wielorodzinną, zlokalizowaną w dostępnym z poziomu terenu parterze budynku;

2) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy wyznaczoną na rysunku planu w odległości nie mniejszej niż:

a) 3 m od linii rozgraniczającej teren, od strony terenów położonych poza obszarem ESOCH, nie dotyczy d),

b) 10 m od linii rozgraniczającej teren, bezpośrednio przyległy do ul. Poligonowej,

c) 5 m od linii rozgraniczającej teren, od strony terenów położonych w obszarze ESOCH, pomiędzy linią rozgraniczającą teren i nieprzekraczalną linią zabudowy ustala się zakaz zabudowy nadziemnej i podziemnej oraz zagospodarowania placu budowy, zachowując istniejącą topografię i zieleń naturalną,

d) w linii rozgraniczającej teren 2MW-U od strony drogi dojazdowej 4KDD;

3) ustala się nasadzenia zieleni izolacyjnej od strony obszaru ESOCH;

4) dopuszcza się sytuowanie budynków w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od granicy działki budowlanej;

5) maksymalny udział powierzchni zabudowy, liczony w stosunku do powierzchni działki budowlanej:

a) dla lokalizowania zabudowy do 4 kondygnacji włącznie - nie więcej niż 65%,

b) dla lokalizowania zabudowy od 5 do 8 kondygnacji włącznie - nie więcej niż 45%;

6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, liczonej w stosunku do powierzchni działki budowlanej:

a) dla zabudowy mieszkaniowo - usługowej do 4 kondygnacji włącznie - nie mniej niż 30%,

b) dla zabudowy mieszkaniowo - usługowej od 5 do 8 kondygnacji włącznie - nie mniej niż 30%,

c) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej do 4 kondygnacji włącznie - nie mniej niż 25%,

d) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej od 5 do 8 kondygnacji włącznie - nie mniej niż 40%,

e) dla zabudowy usługowej do 4 kondygnacji włącznie: nie mniej niż 15%, nie dotyczy budynków opieki zdrowotnej i pomocy społecznej (z wyjątkiem przychodni) oraz edukacji, dla których ustala się co najmniej 30%,

f) dla zabudowy usługowej od 5 do 8 kondygnacji włącznie: nie mniej niż 20%, nie dotyczy budynków opieki zdrowotnej i pomocy społecznej (z wyjątkiem przychodni) oraz edukacji, dla których ustala się co najmniej 30%;

7) ustala się, że minimum 50% wymaganego minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej (liczonej w stosunku do powierzchni działki budowlanej) winna spełniać następujące warunki (łącznie):

a) realizacja w formie zakomponowanej zieleni urządzonej,

b) realizacja poza obrysem projektowanych obiektów budowlanych oraz urządzeń budowlanych z nimi związanych, w tym poza obrysem kondygnacji podziemnych,

c) realizacja w formie pozwalającej na wegetację roślinności;

8) wysokość zabudowy:

a) dla zabudowy mieszkaniowo - usługowej do 4 kondygnacji włącznie - nie więcej niż 20 m,

b) dla zabudowy mieszkaniowo - usługowej od 5 do 8 kondygnacji włącznie - nie więcej niż:

- 32 m dla terenów 4MW-U, 5MW-U,

- 25 m dla terenów 1MW-U, 2MW-U, z zastrzeżeniem ust.9 pkt 1) lit.b),

- 22 m dla terenów 3MW-U;

c) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej do 4 kondygnacji włącznie - nie więcej niż 16 m,

d) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej od 5 do 8 kondygnacji włącznie - nie więcej niż:

- 30 m dla terenów 4MW-U, 5MW-U,

- 25 m dla terenów 1MW-U, 2MW-U, z zastrzeżeniem ust.9 pkt 1) lit. b),

- 22 m dla terenów 3MW-U,

e) dla zabudowy usługowej do 4 kondygnacji włącznie - nie więcej niż 20 m,

f) dla zabudowy usługowej od 5 do 8 kondygnacji włącznie - nie więcej niż:

- 32 m dla terenów 4MW-U, 5MW-U,

- 28 m dla terenów 1MW-U, 2MW-U, z zastrzeżeniem ust.9 pkt 1) lit. b),

- 24 m dla terenów 3MW-U;

9) nadziemna intensywność zabudowy:

a) dla zabudowy o wysokości do 4 kondygnacji włącznie:

- minimalna 0,3,

- maksymalna dla zabudowy mieszkaniowo - usługowej - 3,7,

- maksymalna dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - 3,6,

- maksymalna dla zabudowy usługowej, nie dotyczy usług edukacji i zdrowia - 3,0,

- maksymalna dla zabudowy usług edukacji i zdrowia - 1,5,

b) dla zabudowy o wysokości od 5 do 8 kondygnacji włącznie:

- minimalna 0,7,

- maksymalna dla zabudowy mieszkaniowo - usługowej - 6,5,

- maksymalna dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - 6,0,

- maksymalna dla zabudowy usługowej - 6,0;

10) wymiary jednolitej płaszczyzny - w przypadku, gdy szerokość jednolitej płaszczyzny elewacji budynku przekracza wymiar 30 m w rzucie poziomym nakazuje się, w celu rozrzeźbienia / wzbogacenia elewacji budynku (podniesienia walorów estetycznych) zastosowanie w szczególności: balkonów, tarasów, logii, ryzalitów, wykuszy, uskoków o minimalnej głębokości 50 cm, stosując zróżnicowane materiały na elewacjach budynku;

11) poziom posadowienia parteru: nie ustala się;

12) kształt dachu: nie określa się;

13) kąt nachylenia połaci dachowych: do 45°;

14) kolorystyka dachu: nie ustala się;

15) dopuszcza się realizację dachu zielonego o charakterze intensywnym lub ekstensywnym, lub obu rodzajów jednocześnie;

16) zakazuje się stosowania jaskrawych kolorów pokryć dachów oraz wykończenia elewacji;

17) zakazuje się stosowania blachy trapezowej, falistej oraz „sidingu” jako materiałów wykończeniowych elewacji;

18) dopuszcza się pomieszczenia i urządzenia technologiczne o indywidualnych wysokościach sięgających do 3 m ponad nieprzekraczalną wysokość budynku, z zastrzeżeniem, że ich rzut nie może przekroczyć 30 % powierzchni zabudowy tego budynku;

19) ustala się, w przypadku instalowania na elewacjach lub dachu budynku wymienników ciepła, kolektorów termicznych, instalacji fotowoltaicznych, jednostek zewnętrznych urządzeń technologicznych (w tym klimatyzacyjnych) - realizację wymienionych urządzeń jako elementów zintegrowanych z bryłą budynku, wkomponowanych w projektowany budynek, przy zastosowaniu rozwiązań architektonicznych, które nadadzą im formę spójną z architekturą budynku, z zastrzeżeniem, że ich samodzielna wysokość nie przekroczy 3 m, a także, że będą one (z wyłączeniem instalacji fotowoltaicznych i solarnych) przesłonięte lub obudowane w taki sposób, że nie będą widoczne z miejsc i przestrzeni publicznych w bezpośrednim sąsiedztwie terenu;

20) dopuszcza się realizację technicznych elementów błękitno - zielonej infrastruktury oraz obiektów małej retencji wodnej;

21) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej nakazuje się urządzenie na każdej działce budowlanej jednego lub kilku placów zabaw dla dzieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;

22) dopuszcza się możliwość realizacji wskazanych w pkt 21), ogólnodostępnych placów zabaw dla dzieci w granicach przyległych terenów **1ZN-ZP** lub **1ZP** lub **2ZP**, w odległości nie większej niż 200 m od planowanego budynku wielorodzinnego lub budynku wielorodzinnego z zabudową usługową, gdy ogólnodostępny:

a) plac zabaw wraz z drogą dojścia, ogólnodostępną trasą dla pieszych, jest położony w granicach działki inwestycyjnej,

b) plac zabaw wraz z drogą dojścia, ogólnodostępną trasą dla pieszych, doprowadzoną do granicy działki inwestycyjnej został zrealizowany;

23) minimalna liczba miejsc parkingowych zgodnie z ustaleniami §8;

24) ustala się bilansowanie miejsc parkingowych w granicach działek inwestycyjnych, w także zgodnie z §8 ust.7. pkt 2) dróg publicznych 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD i 5KDD.

7. **Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:** nie ustala się.

8. **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** zgodnie z §12.

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

1) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej:

   a) nakaz realizacji w granicach działki budowlanej zieleni urządzonej, towarzyszącej budynkom, w ilości min. 3 m^2 na każdy lokal mieszkalny,

   b) w terenach o symbolach **1MW-U** i **2MW-U**, w pasie szerokości 25 m od południowo wschodniej granicy tych terenów wyznacza się strefę ograniczenia wysokości zabudowy do 4 kondygnacji nadziemnych nie więcej niż 16 m, poza ww. strefą dla wysokości zabudowy obowiązują ustalenia §14 ust.6 pkt 8);

2) w przypadku realizacji zabudowy usługowej oraz mieszkaniowej wielorodzinnej w jednym budynku należy zastosować:

   a) rozwiązania przestrzenne, funkcjonalne i techniczne, które będą minimalizować / niwelować potencjalną uciążliwość usług dla części mieszkaniowej, poprzez zastosowanie w szczególności: samodzielnych klatek schodowych, wejść do budynku, lokalizacji funkcji mieszkaniowej w części budynku lub kondygnacji odrębnej od funkcji usługowej,

   b) obsługę komunikacyjną usług, niepowodującą uciążliwości dla części mieszkaniowej;

3) dopuszcza się wszystkie elementy zagospodarowania terenu wyszczególnione w §7 ust.1.;

4) dopuszcza się etapowanie realizacji inwestycji w granicach poszczególnych terenów.

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

1) w zakresie komunikacji ustala się podstawową obsługę komunikacyjną:

   a) terenu **1MW-U** od dróg dojazdowych: **5KDD, 1KDD**,

   b) terenu **2MW-U** od dróg dojazdowych: **1KDD, 2KDD**, **3KDD, 4KDD**,

   c) terenu **3MW-U** od drogi dojazdowej: **3KDD, 4KDD,**

   d) terenu **4MW-U** od ul. Poligonowej zlokalizowanej poza obszarem planu poprzez teren **2MN-MW**,

   e) terenu **5MW-U** od ul. Poligonowej zlokalizowanej poza obszarem planu,

   f) dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych oraz ścieżek pieszych, pieszo-rowerowych i rowerowych związanych z wewnętrzną obsługą terenu;

2) w zakresie infrastruktury technicznej:

   a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną za pośrednictwem systemu elektroenergetycznego z możliwością rozbudowy lub przebudowy układu zasilającego i przesyłowego lub indywidualnych źródeł energii elektrycznej zgodnie z przepisami odrębnymi,

   b) ustala się obsługę telekomunikacyjną zgodnie z przepisami odrębnymi z możliwością rozbudowy lub przebudowy sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej,

   c) dla terenu **1MW-U**, **2MW-U** i **3MW-U** ustala się zaopatrzenie w wodę poprzez budowę lub rozbudowę sieci w terenach dróg publicznych 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD oraz terenu komunikacji pieszo – rowerowej 1KP, w oparciu o istniejące sieci wodociągowe: z sieci 60x9,5 mm w ul. Melomanów oraz sieci DN125x11,4 mm zlokalizowanej w bocznej ul. Koncertowej w rejonie ronda Wojciecha Kilara, zgodnie z przepisami odrębnymi,

   d) dla terenu **4MW-U i 5MW-U** ustala się zaopatrzenie w wodę w oparciu o istniejące sieci wodociągowe z sieci DN200 mm w ul. Poligonowej, po ich rozbudowie zgodnie z przepisami odrębnymi,

e) ustala się zaopatrzenie w gaz w oparciu o sieci gazowe średniego ciśnienia po ich rozbudowie zgodnie z przepisami odrębnymi,

f) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z indywidualnych zbiorników gazu płynnego zgodnie z przepisami odrębnymi,

g) dla terenu **1MW-U**, **2MW-U** i **3MW-U** ustala się odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej od średnicy DN200mm do DN400mm, poprzez budowę lub rozbudowę sieci kanalizacji sanitarnej w terenach dróg publicznych 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD oraz 1KP, w oparciu o istniejący kolektor DN400 mm zlokalizowany w terenie 1ZN-ZP, zgodnie z przepisami odrębnymi,

h) dla terenu **4MW-U** i **5MW-U** ustala się odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej od średnicy DN200mm do DN400mm, poprzez budowę lub rozbudowę sieci kanalizacji deszczowej w oparciu o istniejący kolektor DN500 mm zlokalizowany w terenie 1ZN-ZP, zgodnie z przepisami odrębnymi,

i) ustala się zaopatrzenie w ciepło w oparciu o magistralę ciepłowniczą zlokalizowaną na terenie 1ZN-ZP po jej rozbudowie lub z indywidualnych źródeł ciepła, zgodnie z przepisami odrębnymi,

j) dla terenu **1MW-U**, **2MW-U** i **3MW-U** ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów utwardzonych do sieci kanalizacji deszczowej od średnicy DN300mm do DN400mm, poprzez budowę lub rozbudowę sieci kanalizacji deszczowej w terenach dróg publicznych 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD oraz 1KP, w oparciu o istniejący kolektor DN1200 mm zlokalizowany w terenie 1ZN-ZP, zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem miejscowej retencji oraz własnych systemów zagospodarowania wód opadowych, z pozostałych terenów powierzchniowo do gruntu zgodnie z przepisami odrębnymi,

k) dla terenu **4MW-U** ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów utwardzonych do sieci kanalizacji deszczowej od średnicy DN300mm do DN400mm, poprzez budowę lub rozbudowę sieci kanalizacji deszczowej w oparciu o istniejący kolektor DN1200 mm zlokalizowany w terenie 1ZN-ZP, zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem miejscowej retencji oraz własnych systemów zagospodarowania wód opadowych, z pozostałych terenów powierzchniowo do gruntu zgodnie z przepisami odrębnymi,

l) dla terenu **5MW-U** ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów utwardzonych do sieci kanalizacji deszczowej od średnicy DN300mm do DN400mm, poprzez budowę lub rozbudowę sieci kanalizacji deszczowej w oparciu o istniejący kolektor DN1800 mm zlokalizowany w terenie 1ZN-ZP, zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem miejscowej retencji oraz własnych systemów zagospodarowania wód opadowych, z pozostałych terenów powierzchniowo do gruntu zgodnie z przepisami odrębnymi,

m) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych w oparciu o kanalizację deszczową poprzez realizację podziemnych zbiorników wód opadowych (bezodpływowych dla celów nawadniania zieleni, a także retencyjnych opóźniających odpływ),

n) dopuszcza się budowę, a także przebudowę, rozbudowę, modernizację i remonty istniejących, w szczególności: przyłączy, sieci, urządzeń, obiektów infrastruktury technicznej, w tym kolidujących z projektowanym zagospodarowaniem terenu na podstawie przepisów odrębnych,

o) dopuszcza się lokalizację instalacji odnawialnych źródeł energii, w tym o mocy zgodnej z przepisami odrębnymi (w szczególności instalacji fotowoltaicznych, kolektorów termicznych, instalacji aero lub geotermalnych) zaopatrujących w energię elektryczną, cieplną i chłód, dla instalacji wytwarzających energię z wiatru maksymalną moc ogranicza się do mocy mikroinstalacji, zgodnie z przepisami odrębnymi.

11. **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** nie ustala się.

12. **Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:** ustala się jednorazową opłatę na rzecz miasta od wzrostu wartości nieruchomości, będącego skutkiem wejścia w życie niniejszego planu w wysokości 20 %.

§ 15. Dla terenu **1UZ-UE-UK** ustala się:

1. **Przeznaczenie terenu: Tereny usług zdrowia i pomocy społecznej lub edukacji lub kultury i rozrywki.**

2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:** nakazuje się staranne ukształtowanie i utrzymanie zieleni urządzonej, towarzyszącej budynkom i ciągom komunikacyjnym, w formie zieleni niskiej, średniej i wysokiej.

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

1) nakazuje się zachowanie standardów jakości środowiska - zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) w przypadku zlokalizowania gatunków roślin i zwierząt objętych ścisłą ochroną, należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) nakazuje się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych, odprowadzenie ścieków oraz zaopatrzenie w energię elektryczną, wodę, ciepło i gaz zgodnie z ust. 10;

4) ustala się standard akustyczny - zgodnie z §9;

5) ukształtowanie terenu, prace niwelacyjne, nadsypywanie terenu - zgodnie z ustaleniami §10.

4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesne**j: zgodnie z ustaleniami §11.

5. **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:** przestrzenie publiczne należy kształtować w sposób zapewniający estetykę i bezpieczeństwo użytkowników, z zastosowaniem rozwiązań zapewniających dostęp osobom ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w przepisach odrębnych.

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

1) typ zabudowy:

a) zabudowa wolnostojąca usług zdrowia i pomocy społecznej, edukacji, kultury, rozrywki,

b) zabudowa łącząca w jednym budynku usługi zdrowia i pomocy społecznej lub edukacji lub kultury i rozrywki;

2) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy wyznaczoną na rysunku planu w odległości nie mniejszej niż:

a) w linii rozgraniczającej teren, położonej po stronie północnej i południowej terenu,

b) 3 m od linii rozgraniczającej teren, od strony jezdni dodatkowej ul. Bohaterów Września,

c) 5 m od linii rozgraniczającej teren, od strony terenów położonych w obszarze ESOCH, pomiędzy linią rozgraniczającą teren i nieprzekraczalną linią zabudowy ustala się zakaz zabudowy nadziemnej i podziemnej oraz zagospodarowania placu budowy, zachowując istniejącą topografię i zieleń naturalną;

3) ustala się nasadzenia zieleni izolacyjnej od strony ESOCH;

4) maksymalny udział powierzchni zabudowy, liczony w stosunku do powierzchni działki budowlanej - nie więcej niż 30%;

5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, liczonej w stosunku do powierzchni działki budowlanej - nie mniej niż 30%;

6) ustala się, że minimum 50% wymaganego minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej (liczonej w stosunku do powierzchni działki budowlanej) winna spełniać następujące warunki (łącznie):

a) realizacja w formie zakomponowanej zieleni urządzonej,

b) realizacja poza obrysem projektowanych obiektów budowlanych oraz urządzeń budowlanych z nimi związanych, w tym poza obrysem kondygnacji podziemnych,

c) realizacja w formie pozwalającej na wegetację roślinności wysokiej;

7) wysokość zabudowy - nie więcej niż 20 m;

8) nadziemna intensywność zabudowy:

a) minimalna - 0,1,

b) maksymalna - 3,2;

9) wymiary jednolitej płaszczyzny w przypadku, gdy szerokość jednolitej płaszczyzny elewacji budynku przekracza wymiar 30 m w rzucie poziomym nakazuje się, w celu rozrzeźbienia / wzbogacenia elewacji budynku (podniesienia walorów estetycznych) zastosowanie elementów w szczególności: balkonów, tarasów, logii, ryzalitów, wykuszy, uskoków o minimalnej głębokości 50 cm, stosując zróżnicowane materiały na elewacjach budynku;

10) poziom posadowienia parteru: nie ustala się;

11) kształt dachu: nie określa się;

12) kąt nachylenia połaci dachowych: nie ustala się;

13) kolorystyka dachu: nie ustala się;

14) dopuszcza się realizację dachu zielonego o charakterze intensywnym lub ekstensywnym, lub obu rodzajów jednocześnie;

15) zakazuje się stosowania jaskrawych kolorów pokryć dachów oraz wykończenia elewacji;

16) zakazuje się stosowania blachy trapezowej, falistej oraz „sidingu” jako materiałów wykończeniowych elewacji;

17) dopuszcza się pomieszczenia i urządzenia technologiczne o indywidualnych wysokościach sięgających do 3 m ponad nieprzekraczalną wysokość budynku, z zastrzeżeniem, że ich rzut nie może przekroczyć 30 % powierzchni zabudowy tego budynku;

18) ustala się, w przypadku instalowania na elewacjach lub dachu budynku wymienników ciepła, kolektorów termicznych, instalacji fotowoltaicznych, jednostek zewnętrznych urządzeń technologicznych (w tym klimatyzacyjnych) - realizację wymienionych urządzeń jako elementów zintegrowanych z bryłą budynku, wkomponowanych w projektowany budynek, przy zastosowaniu rozwiązań architektonicznych, które nadadzą im formę spójną z architekturą budynku, z zastrzeżeniem, że ich samodzielna wysokość nie przekroczy 3 m, a także, że będą one (z wyłączeniem instalacji fotowoltaicznych i solarnych) przesłonięte lub obudowane w taki sposób, że nie będą widoczne z miejsc i przestrzeni publicznych w bezpośrednim sąsiedztwie terenu;

19) dopuszcza się realizację technicznych elementów błękitno - zielonej infrastruktury oraz obiektów małej retencji wodnej;

20) minimalna liczba miejsc parkingowych - zgodnie z ustaleniami §8.

7. **Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:** nie ustala się.

8. **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** zgodnie z §12.

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

1) dla usług zdrowia i pomocy społecznej lub edukacji lub kultury i rozrywki:

a) nakaz czytelnego wyodrębnienia na działce inwestycyjnej powierzchni:

- ogólnodostępnych, związanych ze strefą wejściową do obiektów oraz strefą dojazdów i obsługi technicznej,

- o ograniczonej dostępności obejmującej budowle i urządzenia sportowo – rekreacyjne, powierzchnie utwardzone i zieleni przeznaczone dla użytkowników obiektu, nie dotyczy usług pomocy społecznej,

b) nakazuje się kształtowanie powierzchni zieleni w formie uporządkowanej stosując zróżnicowane gatunkowo i wysokościowo formy zieleni,

c) dopuszcza się wyodrębnienie w terenie powierzchni przeznaczonej na lokalizację wymaganej dla tych przeznaczeń ilości miejsc postojowych,

d) nie dopuszcza się poza wyznaczoną powierzchnią przeznaczoną na miejsca postojowe, lokalizacji miejsc postojowych w częściach działki opisanych w lit. a) tir.1;

2) w przypadku realizacji zabudowy usługowej UZ i UE i UK lub UE i UK, UZ i UE lub UZ i UK w zespole budynków lub w jednym budynku należy zastosować:

a) rozwiązania przestrzenne, funkcjonalne i techniczne, które będą minimalizować / niwelować potencjalną wzajemną uciążliwość funkcji usługowych, poprzez zastosowanie w szczególności: wydzielonych klatek schodowych, wejść do budynków, lokalizację funkcji w odrębnych budynkach lub częściach budynku, z uwzględnieniem materiałów gwarantujących komfort akustyczny,

b) obsługę komunikacyjną, niepowodującą wzajemnych uciążliwości;

3) dopuszcza się elementy zagospodarowania terenu wyszczególnione w §7 ust.1, z wyjątkiem pkt: 4), 7);

4) dopuszcza się etapowanie realizacji inwestycji w granicach terenu.

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

1) w zakresie komunikacji ustala się podstawową obsługę komunikacyjną:

a) terenu **1UZ-UE-UK** od jezdni dodatkowej w ul. Bohaterów Września zlokalizowanej poza obszarem planu;

2) w zakresie infrastruktury technicznej:

a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną za pośrednictwem systemu elektroenergetycznego z możliwością rozbudowy lub przebudowy układu zasilającego i przesyłowego lub indywidualnych źródeł energii elektrycznej zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) ustala się obsługę telekomunikacyjną zgodnie z przepisami odrębnymi z możliwością rozbudowy lub przebudowy sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej,

c) ustala się zaopatrzenie w wodę w oparciu o istniejące sieci wodociągowe po ich rozbudowie zgodnie z przepisami odrębnymi,

d) ustala się zaopatrzenie w gaz w oparciu o sieci gazowe średniego ciśnienia po ich rozbudowie zgodnie z przepisami odrębnymi,

e) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z indywidualnych zbiorników gazu płynnego zgodnie z przepisami odrębnymi,

f) ustala się odprowadzenie ścieków w oparciu o istniejące sieci kanalizacji sanitarnej po ich rozbudowie zgodnie z przepisami odrębnymi,

g) ustala się zaopatrzenie w ciepło w oparciu o magistralę ciepłowniczą po jej rozbudowie lub z indywidualnych źródeł ciepła zgodnie z przepisami odrębnymi,

h) ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów utwardzonych do sieci kanalizacji deszczowej po ich rozbudowie zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem miejscowej retencji oraz własnych systemów zagospodarowania wód opadowych, z pozostałych terenów powierzchniowo do gruntu zgodnie z przepisami odrębnymi,

i) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych w oparciu o kanalizację deszczową poprzez realizację podziemnych zbiorników wód opadowych (bezodpływowych dla celów nawadniania zieleni, a także retencyjnych opóźniających odpływ),

j) dopuszcza się budowę, a także przebudowę, rozbudowę, modernizację i remonty istniejących, w szczególności: przyłączy, sieci, urządzeń, obiektów infrastruktury technicznej, w tym kolidujących z projektowanym zagospodarowaniem terenu na podstawie przepisów odrębnych,

k) dopuszcza się lokalizację instalacji odnawialnych źródeł energii, w tym o mocy zgodnej z przepisami odrębnymi (w szczególności instalacji fotowoltaicznych, kolektorów termicznych, instalacji aero lub geotermalnych) zaopatrujących w energię elektryczną, cieplną i chłód, dla instalacji wytwarzających energię z wiatru maksymalną moc ogranicza się do mocy mikroinstalacji, zgodnie z przepisami odrębnymi.

11. **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** nie ustala się.

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

§ 16. Dla terenu **1US** ustala się:

1. **Przeznaczenie terenu: Tereny usług sportu i rekreacji:**

1) przeznaczenie uzupełniające tereny usług obejmujące: usługi handlu detalicznego, usługi rzemieślnicze, turystyki, gastronomii, zdrowia i pomocy społecznej, nauki, edukacji, kultury i rozrywki;

2) teren usług nie może przekraczać 49 % powierzchni działki inwestycyjnej lub 49 % powierzchni użytkowej budynku.

2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:** nakazuje się staranne ukształtowanie i utrzymanie zieleni urządzonej, towarzyszącej budynkom i ciągom komunikacyjnym, w formie zieleni niskiej, średniej lub wysokiej.

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

1) nakazuje się zachowanie standardów jakości środowiska - zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) w przypadku zlokalizowania gatunków roślin i zwierząt objętych ścisłą ochroną, należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) nakazuje się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych, odprowadzenie ścieków oraz zaopatrzenie w energię elektryczną, wodę, ciepło i gaz zgodnie z ust.10;

4) ustala się standard akustyczny - zgodnie z §9;

5) ukształtowanie terenu, prace niwelacyjne, nadsypywanie terenu - zgodnie z ustaleniami §10.

4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** zgodnie z ustaleniami §11.

5. **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:** przestrzenie publiczne należy kształtować w sposób zapewniający estetykę i bezpieczeństwo użytkowników, z zastosowaniem rozwiązań zapewniających dostęp osobom ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w przepisach odrębnych.

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

1) typ zabudowy:

a) zabudowa wolnostojąca, terenowa lub łącząca w jednym budynku usługi sportu i rekreacji,

b) zabudowa wolnostojąca, terenowa lub łącząca w jednym budynku usługi sportu i rekreacji z usługami;

2) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy wyznaczoną na rysunku planu w odległości nie mniejszej niż:

a) 10 m od linii rozgraniczającej teren, od strony ul. Poligonowej,

b) 5 m od linii rozgraniczającej teren, od strony terenów położonych w obszarze ESOCH, pomiędzy linią rozgraniczającą teren i nieprzekraczalną linią zabudowy ustala się zakaz zabudowy nadziemnej i podziemnej oraz zagospodarowania placu budowy, zachowując istniejącą topografię i zieleń naturalną,

c) w linii rozgraniczającej teren, od strony drogi dojazdowej 6KDD;

3) ustala się nasadzenia zieleni izolacyjnej od strony obszaru ESOCH;

4) maksymalny udział powierzchni zabudowy, liczony w stosunku do powierzchni działki budowlanej:

a) dla zabudowy usług sportu i rekreacji lub zabudowy usług sportu i rekreacji z usługami o wysokości do 18 m - nie więcej niż 60%;

5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, liczonej w stosunku do powierzchni działki budowlanej:

   a) dla zabudowy usług sportu i rekreacji lub zabudowy usług sportu i rekreacji z usługami o wysokości do 18 m - nie mniej niż 20%;

6) ustala się, że minimum 50% wymaganego minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej (liczonej w stosunku do powierzchni działki budowlanej) winna spełniać następujące warunki (łącznie):

   a) realizacja w formie zakomponowanej zieleni urządzonej,

   b) realizacja poza obrysem istniejących i projektowanych obiektów budowlanych oraz urządzeń budowlanych z nimi związanych, w tym poza obrysem kondygnacji podziemnych,

   c) realizacja w formie pozwalającej na wegetację roślinności;

7) wysokość zabudowy:

   a) dla usług sportu i rekreacji lub zabudowy usług sportu i rekreacji z usługami o wysokości - nie więcej niż 18 m;

8) nadziemna intensywność zabudowy:

   a) minimalna - 0,2,

   b) maksymalna dla zabudowy usług sportu i rekreacji lub zabudowy usług sportu i rekreacji z usługami - 1,0;

9) wymiary jednolitej płaszczyzny - przypadku, gdy szerokość jednolitej płaszczyzny elewacji budynku przekracza wymiar 30 m w rzucie poziomym nakazuje się, w celu rozrzeźbienia / wzbogacenia elewacji budynku (podniesienia walorów estetycznych) zastosowanie elementów w szczególności: balkonów, tarasów, logii, ryzalitów, wykuszy, uskoków o minimalnej głębokości 50 cm, stosując zróżnicowane materiały na elewacjach budynku;

10) poziom posadowienia parteru: nie ustala się;

11) kształt dachu: nie określa się;

12) kąt nachylenia połaci dachowych: do 45°;

13) kolorystyka dachu: nie ustala się;

14) dopuszcza się realizację dachu zielonego o charakterze intensywnym lub ekstensywnym, lub obu rodzajów jednocześnie;

15) zakazuje się stosowania jaskrawych kolorów pokryć dachów oraz wykończenia elewacji;

16) zakazuje się stosowania blachy trapezowej, falistej oraz „sidingu” jako materiałów wykończeniowych elewacji;

17) dopuszcza się pomieszczenia i urządzenia technologiczne o indywidualnych wysokościach sięgających do 3 m ponad nieprzekraczalną wysokość budynku, z zastrzeżeniem, że ich rzut nie może przekroczyć 30% powierzchni zabudowy tego budynku;

18) ustala się, w przypadku instalowania na elewacjach lub dachu budynku wymienników ciepła, kolektorów termicznych, instalacji fotowoltaicznych, jednostek zewnętrznych urządzeń technologicznych (w tym klimatyzacyjnych) - realizację wymienionych urządzeń jako elementów zintegrowanych z bryłą budynku, wkomponowanych w projektowany budynek, przy zastosowaniu rozwiązań architektonicznych, które nadadzą im formę spójną z architekturą budynku, z zastrzeżeniem, że ich samodzielna wysokość nie przekroczy 3 m, a także, że będą one (z wyłączeniem instalacji fotowoltaicznych i solarnych) przesłonięte lub obudowane w taki sposób, że nie będą widoczne z miejsc i przestrzeni publicznych w bezpośrednim sąsiedztwie terenu;

19) dopuszcza się realizację technicznych elementów błękitno - zielonej infrastruktury oraz obiektów małej retencji wodnej;

20) minimalna liczba miejsc parkingowych - zgodnie z ustaleniami §8;

21) ustala się bilansowanie miejsc parkingowych w granicach działek inwestycyjnych, a także zgodnie z ustaleniami §8 ust. 7 pkt 2) w granicy drogi publicznej **6KDD**.

7. **Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:** nie ustala się.

8. **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** zgodnie z §12.

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

1) przeznaczenia terenu usług sportu i rekreacji mogą być realizowane zarówno w formie kubaturowej, jak i terenowej;

2) w przypadku realizacji usług sportu i rekreacji wraz z usługami w jednym budynku należy zastosować:

   a) rozwiązania przestrzenne, funkcjonalne i techniczne, które będą minimalizować / niwelować potencjalną wzajemną uciążliwość funkcji usługowych, w szczególności poprzez: wydzielone klatki schodowe, wejść do budynku, lokalizację funkcji w odrębnych częściach budynku, z uwzględnieniem materiałów gwarantujących komfort akustyczny,

   b) obsługę komunikacyjną do usług sportu i rekreacji, niepowodującą uciążliwości dla przeznaczeń usługowych;

3) dopuszcza się elementy zagospodarowania terenu wyszczególnione w §7 ust.1.;

4) dopuszcza się etapowanie realizacji inwestycji w granicach działki inwestycyjnej.

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

1) w zakresie komunikacji:

   a) ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu **1US** od drogi dojazdowej **6KDD**, a także przez teren **1KOP-ZP**,

   b) dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych oraz ścieżek pieszych, pieszo-rowerowych i rowerowych związanych z wewnętrzną obsługą terenu;

2) w zakresie infrastruktury technicznej:

   a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną za pośrednictwem systemu elektroenergetycznego z możliwością rozbudowy lub przebudowy układu zasilającego i przesyłowego lub indywidualnych źródeł energii elektrycznej zgodnie z przepisami odrębnymi,

   b) ustala się obsługę telekomunikacyjną zgodnie z przepisami odrębnymi z możliwością rozbudowy lub przebudowy sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej,

   c) dla terenu **1US** ustala się zaopatrzenie w wodę w oparciu o istniejące sieci wodociągowe z sieci DN200 mm w ul. Poligonowej, po ich rozbudowie zgodnie z przepisami odrębnymi,

   d) ustala się zaopatrzenie w gaz w oparciu o sieci gazowe średniego ciśnienia po ich rozbudowie zgodnie z przepisami odrębnymi,

   e) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z indywidualnych zbiorników gazu płynnego zgodnie z przepisami odrębnymi,

   f) ustala się odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej od średnicy DN200mm do DN400mm, poprzez budowę lub rozbudowę sieci kanalizacji sanitarnej w oparciu o istniejący kolektor DN400 mm zlokalizowany w terenie 1ZN-ZP, zgodnie z przepisami odrębnymi,

   g) ustala się zaopatrzenie w ciepło w oparciu o magistralę ciepłowniczą zlokalizowaną na terenie 1ZN-ZP po jej rozbudowie lub z indywidualnych źródeł ciepła, zgodnie z przepisami odrębnymi,

h) dla terenu **1US** ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów utwardzonych do sieci kanalizacji deszczowej od średnicy DN300mm do DN400mm, poprzez budowę lub rozbudowę sieci kanalizacji deszczowej w oparciu o istniejący kolektor DN2000 mm zlokalizowany w terenie 1ZN-ZP, zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem miejscowej retencji oraz własnych systemów zagospodarowania wód opadowych, z pozostałych terenów powierzchniowo do gruntu zgodnie z przepisami odrębnymi) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych w oparciu o kanalizację deszczową poprzez realizację podziemnych zbiorników wód opadowych (bezodpływowych dla celów nawadniania zieleni, a także retencyjnych opóźniających odpływ),

i) dopuszcza się budowę, a także przebudowę, rozbudowę, modernizację i remonty istniejących, w szczególności: przyłączy, sieci, urządzeń, obiektów infrastruktury technicznej, w tym kolidujących z projektowanym zagospodarowaniem terenu na podstawie przepisów odrębnych,

j) dopuszcza się lokalizację instalacji odnawialnych źródeł energii, w tym o mocy zgodnej z przepisami odrębnymi (w szczególności instalacji fotowoltaicznych, kolektorów termicznych, instalacji aero lub geotermalnych) zaopatrujących w energię elektryczną, cieplną i chłód, dla instalacji wytwarzających energię z wiatru maksymalną moc ogranicza się do mocy mikroinstalacji, zgodnie z przepisami odrębnymi.

11. **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** nie ustala się.

12. **Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:** ustala się jednorazową opłatę na rzecz miasta od wzrostu wartości nieruchomości, będącego skutkiem wejścia w życie niniejszego planu w wysokości 20%.

§ 17. Dla terenów **1KDD**, **2KDD**, **3KDD**, **4KDD**, **5KDD**, **6KDD** ustala się:

1. **Przeznaczenie terenu: Teren drogi dojazdowej.**

2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:** nakazuje się staranne ukształtowanie i utrzymanie zieleni urządzonej (w tym zieleni izolacyjnej), towarzyszącej ciągom komunikacyjnym, w formie zieleni niskiej, średniej lub wysokiej.

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

1) nakazuje się zachowanie standardów jakości środowiska - zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) w przypadku zlokalizowania miejsc gatunków roślin i zwierząt objętych ścisłą ochroną, należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) nakazuje się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych, odprowadzenie ścieków oraz zaopatrzenie w energię elektryczną, wodę, ciepło i gaz zgodnie z ust.10;

4) nakazuje się standard akustyczny - zgodnie z §9;

5) ukształtowanie terenu, prace niwelacyjne, nadsypywanie terenu - zgodnie z ustaleniami §10;

6) dopuszcza się realizację technicznych elementów błękitno - zielonej infrastruktury.

4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** zgodnie z ustaleniami §11.

5. **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**

1) przestrzenie publiczne należy kształtować w sposób zapewniający estetykę i bezpieczeństwo użytkowników, z zastosowaniem rozwiązań zapewniających dostęp osobom ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w przepisach odrębnych;

2) dopuszcza się realizację szpalerów drzew w miejscach i gatunkach odpowiednich i możliwych do zastosowania ze względu na istniejące i planowane sieci uzbrojenia technicznego.

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

1) minimalny udziału powierzchni biologicznie czynnej, liczonej w stosunku do powierzchni działki budowlanej drogowej - nie mniej niż 10%;

2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem, że w liniach rozgraniczających drogi winny być usytuowane wszystkie elementy infrastruktury technicznej gwarantujące właściwą obsługę przyległych terenów zabudowy;

3) przekrój jednojezdniowy o dwóch pasach ruchu z obustronnymi chodnikami oraz ścieżką rowerową, dla terenu **6KDD** nie określa się;

4) dopuszcza się lokalizację parkingów przyulicznych dla samochodów, równolegle i prostopadle do krawędzi jezdni, zapewniając dodatkowo 1 drzewo na 5 miejsc postojowych oraz miejsc postojowych dla rowerów i hulajnóg.

7. **Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:** nie ustala się.

8. **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** zgodnie z §12.

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

1) dopuszcza się lokalizację zieleni, w tym roślinności wysokiej (drzew, szpalerów drzew);

2) dopuszcza się elementy zagospodarowania terenu wyszczególnione w §7 ust.1. z wyjątkiem pkt: 8), 11);

3) dopuszcza się etapowanie realizacji inwestycji w granicach poszczególnych terenów.

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

1) w zakresie komunikacji ustala się powiązania komunikacyjne:

a) terenów **1KDD**, **4KDD** z ul. Koncertową zlokalizowaną poza obszarem planu,

b) terenów **2KDD**, **3KDD**, **5KDD** z ul. Koncertową zlokalizowaną poza obszarem planu,

c) terenu **6KDD** ze skrzyżowaniem ul. Willowej, ciągu ul. Bohaterów Września i ul. Poligonowej, ul. Gen. Bolesława Ducha, położonego poza obszarem planu;

2) w zakresie infrastruktury technicznej:

a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną za pośrednictwem systemu elektroenergetycznego z możliwością rozbudowy lub przebudowy układu zasilającego i przesyłowego lub indywidualnych źródeł energii elektrycznej zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) ustala się lokalizację sieci wodociągowej, w oparciu o istniejące sieci wodociągowe: z sieci 60x9,5 mm w ul. Melomanów, sieci DN125x11,4 mm zlokalizowanej w bocznej ul. Koncertowej w rejonie ronda Wojciecha Kilara oraz sieci DN200 mm w ul. Poligonowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) ustala się odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej od średnicy DN200mm do DN400mm, w oparciu o istniejące kolektory od średnicy DN400 mm do DN500 mm, zlokalizowane w terenie 1ZN-ZP, po ich rozbudowie zgodnie z przepisami odrębnymi,

d) ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów utwardzonych do sieci kanalizacji deszczowej od średnicy DN300mm do DN400mm oraz w oparciu o istniejące kolektory od średnicy DN600 mm do DN2000 mm, zlokalizowane w terenie 1ZN-ZP, po ich rozbudowie zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem miejscowej retencji oraz własnych systemów zagospodarowania wód opadowych, z pozostałych terenów powierzchniowo do gruntu zgodnie z przepisami odrębnymi,

e) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych w oparciu o kanalizację deszczową poprzez realizację podziemnych zbiorników wód opadowych (bezodpływowych dla celów nawadniania zieleni, a także retencyjnych opóźniających odpływ),

f) dopuszcza się budowę a także przebudowę, rozbudowę, modernizację i remonty istniejących, w szczególności: przyłączy, sieci, urządzeń, obiektów infrastruktury technicznej, w tym kolidujących z projektowanym zagospodarowaniem terenu na podstawie przepisów odrębnych.

11. **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** nie ustala się.

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

§ 18. Dla terenu **1KOP-ZP** ustala się:

1. **Przeznaczenie terenu: Tereny parkingu lub zieleni urządzonej.**

2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:** nakazuje się staranne ukształtowanie i utrzymanie zieleni urządzonej (w tym zieleni izolacyjnej), towarzyszącej ciągom komunikacyjnym i terenom parkingowym (parking zielony), w formie zieleni niskiej, średniej lub wysokiej.

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

1) nakazuje się zachowanie standardów jakości środowiska - zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) w przypadku zlokalizowania gatunków roślin i zwierząt objętych ścisłą ochroną, należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) nakazuje się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych, odprowadzenie ścieków oraz zaopatrzenie w energię elektryczną, wodę, ciepło i gaz zgodnie z ust.10;

4) ustala się standard akustyczny - zgodnie z §9;

5) ukształtowanie terenu, prace niwelacyjne, nadsypywanie terenu - zgodnie z ustaleniami §10;

6) dopuszcza się realizację technicznych elementów błękitno - zielonej infrastruktury.

4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** zgodnie z ustaleniami §11.

5. **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**

1) przestrzenie publiczne należy kształtować w sposób zapewniający estetykę i bezpieczeństwo użytkowników, z zastosowaniem rozwiązań zapewniających dostęp osobom ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w przepisach odrębnych;

2) dopuszcza się realizację szpalerów drzew w miejscach (i gatunkach) odpowiednich możliwych do zastosowania ze względu na istniejące i planowane sieci uzbrojenia technicznego;

3) dopuszcza się lokalizację budynku edukacyjno – sanitarnego, o maksymalnej wysokości do 5 m i maksymalnej powierzchni zabudowy do 230 m^2, z pomieszczeniem dla obsługi parkingu - przy zastosowaniu minimum 60% powierzchni elewacji w formie przeszklonej, z kodem graficznym niekolizyjnym dla ptaków.

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

1) nie ustala się nieprzekraczalnej linii zabudowy;

2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie ustala się;

3) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, liczonej w stosunku do powierzchni działki budowlanej - nie mniej niż 37%;

4) ustala się, że minimum 50% wymaganego minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej (liczonej w stosunku do powierzchni działki budowlanej) winna spełniać następujące warunki (łącznie):

   a) realizacja w formie zakomponowanej zieleni urządzonej (w tym zieleni izolacyjnej), w ilości nie mniej niż 1 m^2 zieleni urządzonej na 1 miejsce do parkowania, w tym nie mniej niż 1 drzewo lub krzew na 4 miejsca do parkowania,

   b) realizacja w formie pozwalającej na wegetację roślinności;

5) wysokość zabudowy: wyłącznie jeden budynek 1 kondygnacyjny, o wysokości nie większej niż 5 m;

6) nadziemna intensywność zabudowy: nie ustala się;

7) poziom posadowienia parteru: nie ustala się;

8) kształt dachu: nie określa się;

9) kąt nachylenia połaci dachowych: do 12°;

10) kolorystyka dachu: nie ustala się;

11) zakazuje się stosowania blachy trapezowej, falistej oraz „sidingu” jako materiałów wykończeniowych elewacji;

12) dopuszcza się realizację technicznych elementów błękitno-zielonej infrastruktury oraz obiektów małej retencji wodnej;

13) minimalna liczba miejsc parkingowych - nie określa się.

7. **Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:** nie ustala się.

8. **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** zgodnie z §12.

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

1) dopuszcza się elementy zagospodarowania terenu wyszczególnione w §7 ust.1 z wyjątkiem pkt 11);

2) dopuszcza się etapowanie realizacji inwestycji w granicach terenu.

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

1) w zakresie komunikacji ustala się powiązania komunikacyjne:

a) terenu **1KOP-ZP** od drogi dojazdowej **6KDD**, a także od ul. Północnej położonej poza obszarem planu;

2) w zakresie infrastruktury technicznej:

a) dla pawilonu edukacyjno - sanitarnego ustala się:

- zaopatrzenie w energię elektryczną za pośrednictwem istniejącego lub rozbudowywanego systemu elektroenergetycznego lub indywidualnych źródeł energii elektrycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- zaopatrzenie w wodę z istniejącej lub rozbudowanej sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- odprowadzenie ścieków do istniejącej lub rozbudowanej sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów utwardzonych do sieci kanalizacji deszczowej po ich rozbudowie zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem miejscowej retencji oraz własnych systemów zagospodarowania wód opadowych, z pozostałych terenów powierzchniowo do gruntu zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych w oparciu o kanalizację deszczową poprzez realizację podziemnych zbiorników wód opadowych (bezodpływowych dla celów nawadniania zieleni, a także retencyjnych opóźniających odpływ),

d) dopuszcza się budowę, a także przebudowę, rozbudowę, modernizację i remonty istniejących, w szczególności: przyłączy, sieci, urządzeń, obiektów infrastruktury technicznej, w tym kolidujących z projektowanym zagospodarowaniem terenu na podstawie przepisów odrębnych.

11. **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** nie ustala się.

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

§ 19. Dla terenów **1KP** ustala się:

1. **Przeznaczenie terenu: Teren komunikacji pieszo - rowerowej.**

2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:** nakazuje się staranne ukształtowanie i utrzymanie zieleni urządzonej (w tym zieleni izolacyjnej), towarzyszącej ciągom komunikacyjnym, w formie zieleni niskiej, średniej i wysokiej.

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

1) nakazuje się zachowanie standardów jakości środowiska - zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) w przypadku zlokalizowania gatunków roślin i zwierząt objętych ścisłą ochroną, należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) nakazuje się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych, odprowadzenie ścieków oraz zaopatrzenie w energię elektryczną, wodę, ciepło i gaz zgodnie z ust.10;

4) nakazuje się standard akustyczny - zgodnie z §9;

5) ukształtowanie terenu, prace niwelacyjne, nadsypywanie terenu - zgodnie z ustaleniami §10;

6) dopuszcza się realizację technicznych elementów błękitno - zielonej infrastruktury.

4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** zgodnie z ustaleniami §11.

5. **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**

1) przestrzenie publiczne należy kształtować w sposób zapewniający estetykę i bezpieczeństwo użytkowników, z zastosowaniem rozwiązań zapewniających dostęp osobom ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w przepisach odrębnych;

2) dopuszcza się realizację szpalerów drzew w miejscach (i gatunkach) odpowiednich, możliwych do zastosowania ze względu na istniejące i planowane sieci uzbrojenia technicznego.

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

1) minimalny udziału powierzchni biologicznie czynnej, liczonej w stosunku do powierzchni działki budowlanej - nie mniej niż 5%;

2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem, że w liniach rozgraniczających winny być usytuowane wszystkie elementy infrastruktury technicznej gwarantujące właściwą obsługę przyległych terenów zabudowy;

3) dopuszcza się ścieżki pieszo - rowerowe nie rozdzielone pasem zieleni;

4) dopuszcza się przecięcie ścieżki drogą wewnętrzną pod kątem 90^{o}, z zastosowaniem na niej progów zwalniających.

7. **Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:** nie ustala się.

8. **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** zgodnie z §12.

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

1) zakazuje się lokalizacji budynków;

2) dopuszcza się lokalizację miejsc parkingowych dla rowerów oraz hulajnóg;

3) dopuszcza się lokalizację zieleni, w tym roślinności wysokiej (drzew, szpalerów drzew);

4) dopuszcza się elementy zagospodarowania terenu wyszczególnione w §7 ust. 1 z wyjątkiem pkt: 1), 3), 4), 5), 7), 8), 11);

5) dopuszcza się etapowanie realizacji inwestycji w granicach terenu.

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

1) w zakresie komunikacji ustala się powiązania komunikacyjne:

a) terenu **1KP** od drogi dojazdowej: **2KDD, 3KDD**;

2) w zakresie infrastruktury technicznej:

a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną za pośrednictwem systemu elektroenergetycznego z możliwością rozbudowy lub przebudowy układu zasilającego i przesyłowego lub indywidualnych źródeł energii elektrycznej zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów utwardzonych do sieci kanalizacji deszczowej po ich rozbudowie zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem miejscowej retencji oraz własnych systemów zagospodarowania wód opadowych, z pozostałych terenów powierzchniowo do gruntu zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych w oparciu o kanalizację deszczową poprzez realizację podziemnych zbiorników wód opadowych (bezodpływowych dla celów nawadniania zieleni, a także retencyjnych opóźniających odpływ),

d) dopuszcza się budowę, a także przebudowę, rozbudowę, modernizację i remonty istniejących, w szczególności: przyłączy, sieci, urządzeń, obiektów infrastruktury technicznej, w tym kolidujących z projektowanym zagospodarowaniem terenu na podstawie przepisów odrębnych.

11. **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** nie ustala się.

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

§ 20. Dla terenów **1ZN-ZP**, ustala się:

1. **Przeznaczenie terenu: Tereny zieleni naturalnej lub zieleni urządzonej.**

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

1) w granicach terenów położonych w zasięgu ESOCH, na rysunku wyznacza się jako informację planu strefę o symbolu **ZPK**, obejmującą projektowany **Zespół Przyrodniczo - Krajobrazowy - Górki Czechowskie**, w granicach którego:

a) nakazuje się zachowanie i utrzymanie zieleni naturalnej, a także miejscowe ukształtowanie i utrzymanie zieleni urządzonej, w formie zieleni niskiej, średniej i wysokiej,

b) dopuszcza się:

- miejsca rekreacji nie ingerujące w murawy kserotermiczne i łąki kwietne,

- ogrody deszczowe,

- cieki powierzchniowe,

- sposoby użytkowania i zagospodarowania ustalone szczegółowo w pkt 2);

2) w granicach terenu **1 ZN-ZP** dopuszcza się podział w celu wydzielenia trzech stref:

a) strefy zachodniej - parku rekreacyjnego, w granicach której ustala się:

- nakaz w rejonie wąwozów i zboczy zachowania i ochrony istniejących gatunków roślin i zwierząt, w tym gatunków chronionych roślin i zwierząt, w szczególności muraw kserotermicznych,

- ograniczenie ilości istniejących spontanicznie wytyczonych ścieżek (leśnych), wkartowanych na mapę zasadniczą, renaturalizując ich powierzchnie,

- dojścia od strony głównej ścieżki pieszej / pieszo - rowerowej w relacji pn - pd do terenów zabudowy o symbolach 2**MN-MW**, **4MW-U**, **5MW-U**, **1US,** należy prowadzić najkrótszą drogą prostopadle do granicy terenu (nie dotyczy terenu 5MW-U), ścieżkami o szerokości do 3 m,

- dopuszczenie elementów zagospodarowania terenu wyszczególnionych w §7 ust.1. z wyjątkiem pkt: 1), 2), 3), 4), 5), 7),

b) strefy wschodniej - parku naturalnego, w granicach której ustala się:

- nakaz zachowania stanu istniejącego w granicach strefy leśnej oraz w jej 30 metrowej strefie ochronnej,
- zachowanie istniejących jarów i wąwozów wraz z porastającą je roślinnością,
- południową części strefy w sąsiedztwie strefy leśnej, należy traktować jako rejon azylu dla gatunków chronionych roślin i zwierząt, w szczególności muraw kserotermicznych i chomika europejskiego,
- ograniczenie zakresu urządzeń sportowo - rekreacyjnych do: urządzeń plenerowych do ćwiczeń gimnastycznych,
- ograniczenie ilości istniejących spontanicznie wytyczonych ścieżek (leśnych), wkartowanych na mapę zasadniczą, pozostawiając niektóre z nich w formie ścieżek pieszych (leśnych),
- dopuszczenie ścieżek pieszych edukacyjno - krajobrazowych lub pieszo - rowerowych, o szerokości do 3 m, o nawierzchni szutrowej lub twardej ulepszonej, połączonych ze ścieżkami istniejącymi,
- budowę w miejscu wskazanym na rysunku planu jednego pawilonu o funkcji edukacyjno - gastronomicznej o wysokości do 5 m i powierzchni zabudowy do 200 m^2, przy zastosowaniu minimum 60% powierzchni elewacji w formie przeszklonej, z kodem graficznym niekolizyjnym dla ptaków,
- dopuszczenie fragmentu drogi wewnętrznej łączącej drogi publiczne 6KDD i ul. Północną (dot. powierzchni nie większej niż 1000 m^2),
- dopuszczenie elementów zagospodarowania terenu wyszczególnionych w §7 ust.1, z wyjątkiem pkt: 1), 2), 3), 4), 5), 7), 11),

c) strefy północnej - parku naturalnego krajobrazu, w granicach której ustala się:

- nakaz w rejonie rozległych wąwozów i zboczy zachowania i ochrony istniejących gatunków roślin i zwierząt, w tym gatunków chronionych roślin i zwierząt, w szczególności muraw kserotermicznych,
- ograniczenie ilości istniejących spontanicznie wytyczonych ścieżek, wkartowanych na mapę zasadniczą, renaturalizując ich powierzchnie,
- dopuszczenie ścieżek pieszych edukacyjno - krajobrazowych lub pieszo - rowerowych, o szerokości do 3 m, o nawierzchni szutrowej lub twardej ulepszonej, połączonych ze ścieżkami istniejącymi,
- dojścia od strony ścieżek do terenów zabudowy o symbolach **1MN-MW**, **2MN-MW**, **3MW-U**, należy prowadzić najkrótszą drogą prostopadle do granicy, ścieżkami o szerokości do 3 m,
- dopuszczenie elementów zagospodarowania terenu wyszczególnionych w §7 ust.1, z wyjątkiem pkt: 1), 2), 3), 4), 5), 7).

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

1) nakazuje się zachowanie standardów jakości środowiska - zgodnie z przepisami odrębnymi;
2) w przypadku miejsc gatunków roślin i zwierząt objętych ścisłą ochroną, należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi;
3) nakazuje się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych, odprowadzenie ścieków oraz zaopatrzenie w energię elektryczną, wodę, ciepło i gaz zgodnie z ust.10;
4) nakazuje się standard akustyczny - zgodnie z §9;
5) nakazuje się zachowanie istniejących szerokości dna i szerokości doliny wąwozów z jednoczesnym zakazem realizacji sztucznych barier ograniczających swobodny przepływ powietrza;
6) nakazuje się zachowanie istniejącego ukształtowania terenu z dopuszczeniem zmian w zakresie niezbędnym do realizacji elementów projektowanego zagospodarowania i uzbrojenia terenu zgodnie z ustaleniami §10;
7) dopuszcza się realizację mikroinstalacji oraz małych instalacji (w rozumieniu przepisów szczególnych dotyczących odnawialnych źródeł energii).

4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** zgodnie z ustaleniami §11.

5. **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:** przestrzenie publiczne należy kształtować w sposób zapewniający estetykę i bezpieczeństwo użytkowników, z zastosowaniem rozwiązań zapewniających dostęp osobom ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w przepisach odrębnych.

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

1) linie zabudowy: nie ustala się;

2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowalnej: nie ustala się;

3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, liczonej w stosunku do powierzchni terenu w liniach rozgraniczających: 90 %;

4) intensywność zabudowy: nie ustala się;

5) wysokość zabudowy: nie ustala się;

6) gabaryty zabudowy: nie ustala się;

7) inne:

a) nakazuje się zagospodarowanie zielenią wolnych od utwardzenia terenów, w szczególności w formie zieleni naturalnej i urządzonej (zieleni wysokiej, średniej lub niskiej), w szczególności gatunki rodzimymi o dobrym ukorzenieniu stabilizując zbocza,

b) nakazuje się w odległości do 50 m od wejść w teren, lokalizację ogólnodostępnego obiektu sanitarno - porządkowego o powierzchni zabudowy nie większej niż 25 m^2 i wysokości do 3,5 m, uwzględniającego w swej bryle stanowiska postojowe dla rowerów, otoczonego zielenią izolacyjną średnią i wysoką,

c) dopuszcza się lokalizację, w tym prowadzonych oddzielnie, ścieżek pieszych, pieszo-rowerowych i rowerowych, z zastrzeżeniem ust.2,

d) dopuszcza się lokalizację miejsc wypoczynku (w szczególności: ławek) wzdłuż ciągów pieszych, pieszo - rowerowych i rowerowych,

e) dopuszcza się lokalizację ogólnodostępnych placów zabaw oraz nieuciążliwych urządzeń sportowo - rekreacyjnych,

f) dopuszcza się lokalizację ogrodzonych wybiegów dla psów wraz z urządzeniami służącymi tej funkcji.

7. **Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:** nie ustala się.

8. **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** zgodnie z §12.

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

1) zakazuje się lokalizacji obiektów nie związanych z przeznaczeniem terenu, w szczególności garaży;

2) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, przy czym zakaz nie dotyczy obiektów związanych z obsługą imprez okazjonalnych;

3) zakazuje się przeznaczenia i zagospodarowania tymczasowego;

4) zakazuje się lokalizacji budynków, nie dotyczy ust.2 pkt 2) lit. b), tir. 6 oraz ust. 6 pkt 7) lit. b);

5) dopuszcza się ogólnodostępne place zabaw oraz urządzenia sportowo - rekreacyjne;

6) dopuszcza się realizację terenów i obiektów rekreacyjnych, przy zachowaniu podstawowego priorytetu dla funkcji przyrodniczej;

7) nakazuje się dla terenów położonych w obszarze ESOCH - zasady zagospodarowania jak w ust. 3, 6 i 10, a także:

a) ochronę czynną gatunków chronionych roślin i zwierząt, poprzez koszenie muraw kserotermicznych i nawłoci dla udrożnienia występujących na tym terenie nor chomika europejskiego,

b) ochronę oraz wzmacnianie funkcji przyrodniczych, przeciwdziałających skutkom zmian klimatycznych,

c) zachowanie krajobrazu oraz powiązań ekologicznych poszczególnych elementów środowiska przyrodniczego, gwarantujących zachowanie bioróżnorodności w szczególności ochronę gatunków chronionych roślin i zwierząt,

d) lokalizację terenów rekreacyjnych poza obszarami wrażliwych przyrodniczo i zapewnienie ich dostępności poprzez system ścieżek pieszych, pieszo - rowerowych lub rowerowych;

8) nakazuje się, w przypadku stwierdzenia występowania chronionych gatunków roślin, zwierząt oraz siedlisk, kolidujących z planowanych zagospodarowaniem terenu, zastosowanie przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody;

9) dopuszcza się etapowanie realizacji inwestycji w granicach terenu.

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

1) w zakresie komunikacji:

a) ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu **1ZN-ZP** od dróg dojazdowych **4KDD** i **6KDD**, ul. Poligonowej, ul. Północnej i ul. Koncertowej, zlokalizowanych poza obszarem planu,

b) dopuszcza się realizację ścieżek pieszych, pieszo-rowerowych i rowerowych związanych z wewnętrzną obsługą terenu,

c) zakazuje się lokalizacji parkingów;

2) w zakresie infrastruktury technicznej:

a) dla pawilonu edukacyjno – gastronomicznego oraz obiektów sanitarno – porządkowego ustala się:

- zaopatrzenie w energię elektryczną za pośrednictwem istniejącego lub rozbudowywanego systemu elektroenergetycznego lub indywidualnych źródeł energii elektrycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,

- zaopatrzenie w wodę z istniejącej lub rozbudowanej sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,

- odprowadzenie ścieków do istniejącej lub rozbudowanej sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną za pośrednictwem systemu elektroenergetycznego z możliwością rozbudowy lub przebudowy układu zasilającego i przesyłowego lub indywidualnych źródeł energii elektrycznej zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów utwardzonych do sieci kanalizacji deszczowej po ich rozbudowie zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem miejscowej retencji oraz własnych systemów zagospodarowania wód opadowych, z pozostałych terenów powierzchniowo do gruntu zgodnie z przepisami odrębnymi,

d) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych w oparciu o kanalizację deszczową poprzez realizację podziemnych zbiorników wód opadowych (bezodpływowych dla celów nawadniania zieleni, a także retencyjnych opóźniających odpływ),

e) dopuszcza się budowę, a także przebudowę, rozbudowę, modernizację i remonty istniejących, w szczególności: przyłączy, sieci, urządzeń, obiektów infrastruktury technicznej, w tym kolidujących z projektowanym zagospodarowaniem terenu na podstawie przepisów odrębnych.

11. **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** nie ustala się.

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

§ 21. Dla terenów **1ZP**, **2ZP**, **3ZP**, **4ZP** ustala się:

1. **Przeznaczenie terenu: Tereny zieleni urządzonej.**

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

1) nakazuje się staranne ukształtowanie i utrzymanie zieleni urządzonej (w tym zieleni izolacyjnej), towarzyszącej budynkom i ścieżkom pieszym, pieszo - rowerowym lub rowerowym, w formie zieleni niskiej, średniej lub wysokiej;

2) zakaz lokalizacji zabudowy, z zastrzeżeniem pkt 3), 4) i 5);

3) w granicach **1ZP** dopuszcza się:

a) dojścia, dojazdy i przejazdy,

b) ogólnodostępne place zabaw oraz urządzenia sportowo - rekreacyjne;

4) w granicach **2ZP** dopuszcza się:

a) ogólnodostępne place zabaw oraz urządzenia sportowo - rekreacyjne;

5) w granicach terenu **3ZP**, w zasięgu strefy południowej - parku rekreacyjno - edukacyjnego ustala się:

a) należy kontynuować główną ścieżkę pieszą w relacji pn - pd, do południowej granicy terenu,

b) dopuszcza się realizację, w granicach obwałowań byłej strzelnicy, ogólnodostępnych urządzeń sportowo - rekreacyjnych,

c) dopuszcza się likwidację obwałowań byłej strzelnicy od strony zachodniej, w związku z realizacją ogólnodostępnych urządzeń sportowo - rekreacyjnych,

d) dopuszcza się ogólnodostępne place zabaw oraz urządzenia sportowo - rekreacyjne,

e) należy zachować istniejący drzewostan z wyjątkiem kolizyjnego z nowym zagospodarowaniem;

6) w granicach terenu **4ZP** dopuszcza się włączenie terenu jako uzupełnienie niekubaturowego zagospodarowania terenu **1UZ-UE-UK,** w szczególności w formie ogólnodostępnego placu zabaw oraz urządzeń sportowo - rekreacyjnych.

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

1) nakazuje się zachowanie standardów jakości środowiska - zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) w przypadku lokalizacji gatunków roślin i zwierząt objętych ścisłą ochroną, należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) nakazuje się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych, odprowadzenie ścieków oraz zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną, ciepło i gaz zgodnie z ust.10;

4) nakazuje się standard akustyczny - zgodnie z §9;

5) ukształtowanie terenu, prace niwelacyjne, nadsypywanie terenu - zgodnie z ustaleniami §10;

6) dopuszcza się realizację technicznych elementów błękitno - zielonej infrastruktury;

7) nakazuje się w terenie położonym w obszarze ESOCH, zachowanie i utrzymanie zieleni naturalnej, a także miejscowe ukształtowanie i utrzymanie zieleni urządzonej, w formie zieleni niskiej, średniej lub wysokiej.

4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** zgodnie z ustaleniami §11.

5. **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:** przestrzenie publiczne należy kształtować w sposób zapewniający estetykę i bezpieczeństwo użytkowników, z zastosowaniem rozwiązań zapewniających dostęp osobom ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w przepisach odrębnych.

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

1) linie zabudowy: nie ustala się;

2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie ustala się;

3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, liczonej w stosunku do powierzchni terenu w liniach rozgraniczających: 80%;

4) intensywność zabudowy: nie ustala się;

5) wysokość zabudowy: nie ustala się;

6) gabaryty zabudowy: nie ustala się;

7) inne:

a) nakazuje się realizację zieleni urządzonej w różnej formie (zieleni wysokiej, średniej lub niskiej), w szczególności gatunki rodzime dobrze ukorzenione i tym samym stabilizujące zbocza,

b) nakazuje się w odległości do 50 m od wejść w teren, lokalizację ogólnodostępnego obiektu sanitarno - porządkowego o powierzchni zabudowy nie większej niż 25 m^2 i wysokości do 3,5 m, uwzględniającego w swej bryle stanowiska postojowe dla rowerów, otoczonego zielenią izolacyjną średnią i wysoką,

c) dopuszcza się lokalizację, ścieżek pieszych, pieszo - rowerowych lub rowerowych,

d) dopuszcza się lokalizację miejsc wypoczynku (w szczególności: ławek, zadaszeń, parkingów dla rowerów) wzdłuż ścieżek pieszych, pieszo-rowerowych i rowerowych,

e) dopuszcza się lokalizację ogólnodostępnych placów zabaw oraz urządzeń sportowo - rekreacyjnych.

7. **Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:** nie ustala się.

8. **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** zgodnie z §12.

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

1) zakazuje się lokalizacji obiektów nie związanych z przeznaczeniem terenu, w szczególności garaży;

2) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, zakaz nie dotyczy obiektów związanych z obsługą imprez okazjonalnych;

3) w terenach oznaczonych symbolami **3ZP** i **4ZP**, położonych w obszarze ESOCH obowiązują zasady zagospodarowania jak w ust. 3, 6 i 10, a także:

a) ochrona przed zabudową oraz wzmacniania funkcji przyrodniczych, przeciwdziałającym skutkom zmian klimatycznych,

b) zachowanie krajobrazu oraz powiązań ekologicznych poszczególnych elementów środowiska przyrodniczego,

c) równomierne rozłożenie obciążenia terenów rekreacyjnych wrażliwych przyrodniczo i zapewnienie ich dostępności poprzez system ścieżek pieszych i rowerowych;

4) dopuszcza się elementy zagospodarowania terenu wyszczególnione w §7 ust. 1, z wyjątkiem pkt: 1), 3), 4), 5), 7);

5) dopuszcza się etapowanie realizacji inwestycji w granicach poszczególnych terenów.

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

1) w zakresie komunikacji ustala się podstawową obsługę komunikacyjną:

a) terenu **1ZP** od dróg dojazdowych **1KDD**, **5KDD**,

b) terenu **2ZP** od dróg dojazdowych **1KDD**, **4KDD**,

c) terenu **3ZP** poprzez teren **1KOP-ZP**, z ul. Północnej, zlokalizowanych poza obszarem planu,

d) terenu **4ZP** od jezdni dodatkowej ul. Bohaterów Września, zlokalizowanej poza obszarem planu,

e) dopuszczając realizację dróg wewnętrznych oraz ścieżek pieszych, pieszo - rowerowych lub rowerowych związanych z wewnętrzną obsługą terenu,

f) dopuszczając realizację drogi publicznej w terenie **1ZP** o powierzchni nie przekraczającej 15% powierzchni terenu;

2) w zakresie infrastruktury technicznej:

a) dla pawilonu sanitarno – porządkowego ustala się:

- zaopatrzenie w energię elektryczną za pośrednictwem istniejącego lub rozbudowywanego systemu elektroenergetycznego lub indywidualnych źródeł energii elektrycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- zaopatrzenie w wodę z istniejącej lub rozbudowanej sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- odprowadzenie ścieków do istniejącej lub rozbudowanej sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną za pośrednictwem systemu elektroenergetycznego z możliwością rozbudowy lub przebudowy układu zasilającego i przesyłowego lub indywidualnych źródeł energii elektrycznej zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów utwardzonych do sieci kanalizacji deszczowej po ich rozbudowie zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem miejscowej retencji oraz własnych systemów zagospodarowania wód opadowych, z pozostałych terenów powierzchniowo do gruntu zgodnie z przepisami odrębnymi,

d) dopuszcza się odprowadzania wód opadowych i roztopowych w oparciu o kanalizację deszczową poprzez realizację podziemnych zbiorników wód opadowych (bezodpływowych dla celów nawadniania zieleni, a także retencyjnych opóźniających odpływ),

e) dopuszcza się budowę, a także przebudowę, rozbudowę, modernizację i remonty istniejących w szczególności: przyłączy, sieci, urządzeń, obiektów infrastruktury technicznej, w tym kolidujących z projektowanym zagospodarowaniem terenu na podstawie przepisów odrębnych.

11. **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** nie ustala się.

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

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

§ 23. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Lublin.

§ 24. 1. Traci moc we fragmentach objętych granicami Obszaru Nr 1 niniejszego planu, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin - część III, przyjęty Uchwałą nr 825/XXXV/2005 Rady Miasta Lublin z dnia 17 listopada 2005 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin - część III.

2. Traci moc we fragmentach objętych granicami Obszaru Nr 2 niniejszego planu, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin - część V C, przyjęty Uchwałą nr 661/XXVI/2012 Rady Miasta Lublin z dnia 20 grudnia 2012 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin - część V C.

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

Przewodniczący Rady Miasta
Lublin

Jarosław Pakuła

ZINTEGROWANY PLAN INWESTYCYJNY DLA OBSZARU NR 1 I NR 2, POŁOŻONY W LUBLINIE W REJONIE ULIC BOHATERÓW WRZEŚNIA, POLIGONOWEJ, GEN. BOLESŁAWA DUCHA, PÓŁNOCNEJ, KONCERTOWEJ. ZELWEROWICZA

Załącznik nr 1
do uchwały nr 424/XIII/2025
Rady Miasta Lublin
z dnia 4 września 2025 r.

U
4ZP
1UZ-UE-UK
ul. Bohaterów Września
M5
1ZN-ZP
ZPK
strefa północna – park naturalnego krajobrazu
ZP
MW
2MN-MW
4MW-U
1MN-MW
5KDD
1MW-U
1ZP
2KDD
1KDD
1KP
ul. Melomanów
2MW-U
3MW-U
3KDD
2ZP
4KDD
MN
1ZN-ZP
Projektowany Zespół Przyrodniczo-Krajobrazowy
ul. Zielone Wzgórza
ul. Relaksowa
ul. Poligonowa
5MW-U
strefa zachodnia – park rekreacyjny
1US
77-81/99-1
strefa południowa – park rekreacyjno - edukacyjny
3ZP
6KDD
1KOP-ZP
strefa wschodnia – park naturalny
M4
ul. Północna

OZNACZENIA:

Ustalenia obowiązujące:

- granica obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- 25 metrowa strefa ograniczenia wysokości zabudowy do 4 kondygnacji nadziemnych nie więcej niż 16 m
- mogiła żołnierzy z pierwszej wojny światowej
- stanowiska archeologiczne ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków
- strefa leśna
- strefa 30 m od strefy leśnej wyłączona z zabudowy
- strefa oznaczona symbolem SOW - strefa ochrony widoków

Strefy w granicach terenu 1ZN-ZP:

- strefa północna - park naturalnego krajobrazu
- strefa wschodnia - park naturalny
- strefa zachodnia - park rekreacyjny

Strefa w granicach terenu 3ZP:

- strefa południowa - park rekreacyjno - edukacyjny

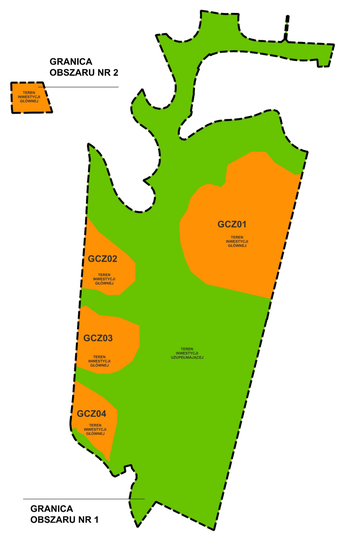
Obowiązujące przeznaczenia terenów:

- MN-MW – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub mieszkaniowej wielorodzinnej
- MW-U – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług
- UZ-UE-UK – teren usług zdrowia i pomocy społecznej lub usług edukacji lub usług kultury i rozrywki
- US – teren usług sportu i rekreacji
- KDD - teren drogi dojazdowej
- KP - teren komunikacji pieszo-rowerowej
- KOP-ZP - teren parkingu lub zieleni urządzonej
- ZN-ZP - teren zieleni naturalnej lub urządzonej
- ZP - teren zieleni urządzonej

Oznaczenia informacyjne:

- Ekologiczny System Obszarów Chronionych (ESOCH)
- strefa oznaczona symbolem ZPK, obejmująca projektowany Zespół Przyrodniczo - Krajobrazowy - Górki Czechowskie - zlokalizowana w ramach ESOCH
- strefa lokalizacji urządzeń sportowych i sportowo - reakcyjnych
- rejon dopuszczonej lokalizacji pawilonu edukacyjno - gastronomicznego
- krawędzie jezdni planowanych dróg publicznych
- istniejące główne ścieżki pieszo-rowerowe w relacji wschód-zachód
- planowane główne ścieżki pieszo-rowerowe w relacji północ-południe
- wymiary (w metrach)
- ul. Poligonowa – nazwy ulic położonych poza obszarem objętym planem

Symbole przeznaczeń terenów sąsiednich, położonych poza obszarem objętym planem, zgodne z obowiązującymi mpzp
M4 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o maksymalnej wysokości budynku 2 kondygnacje z możliwością realizacji poddasza użytkowego,
M5 – tereny zabudowy mieszkaniowej rezydencyjnej
ZP – tereny zieleni urządzonej
MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnego
MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
U – tereny zabudowy usługowej
US – tereny sportu i rekreacji



WYRYS ZE „STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA LUBLIN" PRZYJĘTEGO UCHWAŁĄ NR 283/VIII/2019 RADY MIASTA LUBLIN Z DNIA 1 LIPCA 2019 R.

OZNACZENIA:

- GRANICA OPRACOWANIA - GRANICE ADMINISTRACYJNE MIASTA
- REJONY URBANISTYCZNE

ŚRODOWISKO PRZYRODNICZE

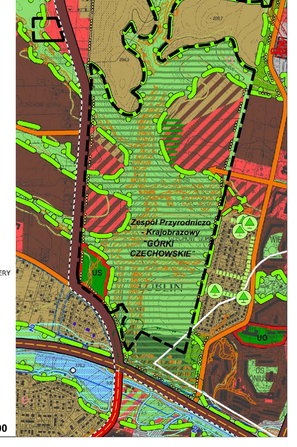
- EKOLOGICZNY SYSTEM OBSZARÓW CHRONIONYCH
- LASY
- TERENY O SPADKACH POWYŻEJ 15%
- STREFA 30 METRÓW OD ŚCIANY LASU - WYŁĄCZONA Z ZABUDOWY
- STREFA OCHRONY WALORÓW PRZYRODNICZYCH I KRAJOBRAZOWYCH OBSZARU GÓREK CZECHOWSKICH

ŚRODOWISKO KULTUROWE

- STREFA OCHRONY WIDOKÓW (SOW) - OBSZAR BEZWZGLĘDNEJ OCHRONY EKSPOZYCJI

STRUKTURA TERENU - OSADNICTWO

- TERENY ZABUDOWY WIELORODZINNEJ/USŁUGOWEJ
- TERENY ZABUDOWY WIELORODZINNEJ/JEDNORODZINNEJ
- USAIT TERENY USŁUG SPORTU I REKREACJI (US) / TURYSTYKI (UT)
- REJON LOKALIZACJI USŁUG OŚWIATY / USŁUG SPORTU I REKREACJI
- ZIELEŃ O CHARAKTERZE PUBLICZNYM: PARKOWA, DOLINNA, IZOLACYJNA, ZIELEŃCE, SKWERY



skala 1: 10 000

PANOV:\

mapa zasadnicza pozyskana w postaci wektorowej w państwowym systemie odniesień przestrzennych - układ współrzędnych płaskich prostokątnych PL-2000 pas 8 (EPSG 2179/ETRF2000-PL / CS2000/24) na podstawie Licencji nr GD-OI-I.6642.3137.2025_0683_CL1 wydanej przez Prezydenta Miasta Lublina 6 czerwca 2025 r.

0 50 100 150 200 m

skala 1: 1000

Załącznik nr 2
do uchwały nr 424/XIII/2025
Rady Miasta Lublin
z dnia 4 września 2025 r.

w sprawie uchwalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego dla Obszarów Nr 1 i Nr 2, położonych w Lublinie w rejonie ulic: Bohaterów Września, Poligonowej, Gen. Bolesława Ducha, Północnej, Koncertowej, Zelwerowicza

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w zintegrowanym planie inwestycyjnym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, rozstrzyga się zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Na terenie objętym zintegrowanym planem inwestycyjnym realizacja nowych elementów z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy (budowa dróg gminnych i uzbrojenia) nie będzie obciążać budżetu gminy.

Realizacja nowych elementów z zakresu infrastruktury technicznej, będzie stanowić inwestycję uzupełniającą, finansowaną przez inwestora inwestycji głównej, na zasadach określonych w umowie urbanistycznej.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr 424/XIII/2025
Rady Miasta Lublin
z dnia 4 września 2025 r.
Zalacznik3.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę