



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA LUBELSKIEGO

Lublin, dnia 8 lipca 2026 r.

Poz. 3399

Podpisany przez:
Paweł Chruściel; LUW w Lublinie
Data: 08.07.2026 15:08:31



UCHWAŁA NR 712/XXI/2026 RADY MIASTA LUBLIN

z dnia 25 czerwca 2026 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin - część VI - obszar A - rejon ulicy Abramowickiej

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r. poz. 662) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538), w związku z uchwałą nr 1683/LVI/2024 Rady Miasta Lublin z dnia 25 stycznia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin w obszarach: A i B – część VI oraz C – część VII, Rada Miasta Lublin uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Stwierdza się, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin – część VI – obszar A – rejon ulicy Abramowickiej nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin” przyjętego uchwałą nr 283/VIII/2019 Rady Miasta Lublin z dnia 1 lipca 2019 r.

2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin – część VI – obszar A – rejon ulicy Abramowickiej, w granicach określonych na załączniku nr 1 – zwany dalej planem.

§ 2. 1. Część tekstowa planu stanowi treść niniejszej uchwały.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) część graficzna - rysunek planu w skali 1:1000 (załącznik nr 1);
- 2) ideogram uzbrojenia w skali 1:1000 (załącznik nr 2);
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania (załącznik nr 3);
- 4) dane przestrzenne - dokument elektroniczny (załącznik nr 4).

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

- 1) **dach płaski** – dach o spadku połaci dachowych pod kątem mniejszym niż 12°;
- 2) **dach stromy** – dach o spadku połaci dachowych pod kątem większym lub równym 12°, za dach stromy uważa się również dach w kształcie kopuły, kolebki itp.;
- 3) **dach zielony** – wielowarstwowe pokrycie dachowe z nasadzeniami roślin wieloletnich wraz z elementami towarzyszącymi (m.in. studzienki rewizyjne, zabezpieczenia antykorozyjne), gdzie warstwa wegetacyjna posiada grubość umożliwiającą wielosezonową wegetację, takie jak:
 - a) dach zielony ekstensywny – pokrycie dachowe z nasadzeniami roślin wieloletnich niskich (m.in. w formie zadarniającej), które są w stanie samodzielnie się utrzymywać i rozwijać,

- b) dach zielony intensywny – pokrycie dachowe z nasadzeniami roślin wieloletnich w formie zieleni niskiej i średniej z użyciem drzew i krzewów;
- 4) **detale urbanistyczne** – elementy zagospodarowania i urządzenia przestrzeni otwartej mające na celu nadanie jej cech indywidualnych, takie jak: nawierzchnie placów i ciągów komunikacyjnych, oświetlenie terenu, mury oporowe, schody terenowe, rampy, donice, pergole, altany, balustrady, ławki, śmietniki, rzeźby, wodotryski i inne;
- 5) **działka inwestycyjna** – działka budowlana, zespół działek lub część działki przewidzianej do wydzielienia, na których realizuje się inwestycję objętą jednym, ewentualnie etapowym pozwoleniem na budowę;
- 6) **Ekologiczny System Obszarów Chronionych (ESOCH)** – ciągła struktura przestrzenna wiążąca ze sobą najbardziej wartościowe, różnorodne przestrzenie zieleni, fragmenty terenów otwartych (w tym wód powierzchniowych) i wybrane tereny zainwestowania miejskiego o ograniczonej zabudowie, a także zapewniająca ich powiązanie z odpowiednimi terenami pozamiejskimi (w celu zachowania drożności i łączności przyrodniczej);
- 7) **front działki** – część działki budowlanej, z której zapewniona jest dostępność komunikacyjna – główny wjazd lub wejście na działkę;
- 8) **infrastruktura techniczna** – sieci przesyłowe (podziemne, naziemne lub nadziemne), urządzenia i związane z nimi obiekty, w tym instalacje odnawialnych źródeł energii i obiekty liniowe, 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, usuwania odpadów, telekomunikacji, radiokomunikacji i radiolokacji, a także inne przewody i urządzenia służące zaspokajaniu potrzeb bytowych użytkowników nieruchomości;
- 9) **jednostka mieszkalna** – zespół pomieszczeń występujących w części pobytowej, składający się z pokoju mieszkalnego i przedpokoju, który może być wyposażony w węzeł higieniczno-sanitarny i inne uzupełniające elementy (aneks barowy, loggia itp.), przy czym za **jednostkę apartamentową** należy rozumieć jednostkę dwu- i więcej izbową (co najmniej: salon, o powierzchni minimum 25 m², sypialnię z łazienką, część wejściową z wydzielonym dodatkowo WC), posiadające indywidualne wykończenie i wyposażenie, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 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** – 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) **modernizacja** – wykonywanie robót budowlanych polegających na trwałym ulepszeniu, unowocześnieniu, zwiększeniu użyteczności i/lub podniesieniu standardu istniejącego obiektu budowlanego; wyrażenie „modernizacja” mieści się w zakresie pojęciowym „remontu” i „przebudowy”, określonych w przepisach odrębnych;
- 15) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia, poza którą zakazuje się sytuowania zabudowy; linia nie dotyczy: balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, podokienników, zadaszeń nad wejściami, ryzalitów, przedsionków, schodów zewnętrznych, pochylni, tarasów, części podziemnych obiektów budowlanych, budowli ochronnych, detali urbanistycznych oraz budowli naziemnych będących liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu oraz budowlami infrastruktury technicznej; dopuszcza się wysunięcie wykusza lub ryzalitu poza nieprzekraczalną linię zabudowy maksymalnie o 1,5 m, przy czym długość wykusza lub ryzalitu nie może przekroczyć 30 % długości ściany, w której jest usytuowany;
- 16) **parking zielony** – zgrupowanie naziemnych miejsc parkingowych o przepuszczalnej lub półprzepuszczalnej nawierzchni, wykonanych z wykorzystaniem ekologicznych płyt ażurowych trawnikowych, kratki trawnikowych z tworzyw sztucznych lub kostki układanej w sposób ażurowy, zapewniających wzrost roślin zadarniających (np. trawy); w ramach parkingu zielonego należy zapewnić

dodatkowo: na 1 miejsce do parkowania, nie mniej niż 1,0 m² zieleni urządzonej (np. drzewa, krzewy, pnącza) poza obrysem wyznaczonych miejsc parkingowych i dojazdów, w tym nie mniej niż 1 drzewo lub krzew na 2 miejsca do parkowania;

- 17) **plac zabaw** – wydzielone miejsce, przeznaczone do zabawy dzieci, uwzględniające potrzeby dzieci, młodzieży i rodziców, najczęściej wyposażone w piaskownice, huśtawki, zjeżdżalnie, boiska, ławki itp.;
- 18) **plan** – należy przez to rozumieć plan, o którym mowa w §1 niniejszej uchwały;
- 19) **powierzchnia całkowita** – suma powierzchni wszystkich kondygnacji budynku, mierzona (z wyłączeniem tynków i okładzin) po obrysie - zewnętrznym budynku, na poziomie posadzki pomieszczeń lub części pomieszczeń o wysokości ponad 1,90 m, zamkniętych i przekrytych ze wszystkich stron; do powierzchni całkowitej nie wlicza się nadbudówek takich jak maszynownie dźwigu, centrale wentylacyjne, klimatyzacje lub kotłownie oraz powierzchni loggii, balkonów, galerii, tarasów;
- 20) **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, komunikacji (takie jak: korytarze, klatki schodowe, dźwigi, przenośniki, wewnętrzne rampy i pochylnie, poczekalnie, powierzchnie zajęte przez urządzenia wbudowane przeznaczone do ruchu ogólnie dostępnego, wbudowane garaże i parkingi); powierzchnie pomieszczeń o zróżnicowanej wysokości w obrębie jednej kondygnacji są obliczane oddzielnie;
- 21) **przepisy odrębne** – przepisy obowiązujących ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 22) **przeznaczenie terenu** – funkcjonalne przeznaczenie w kategoriach funkcji urbanistycznych obszaru wyznaczonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolem literowym i cyfrowym;
- 23) **przeznaczenie tymczasowe** – inne kategorie przeznaczenia terenu niż podstawowe i dopuszczone, przypisane danemu terenowi w określonym horyzoncie czasowym;
- 24) **siedlisko przyrodnicze** – miejsce posiadające odpowiednie uwarunkowania abiotyczne (biotop), umożliwiające prawidłowe funkcjonowanie określonego zespołu populacji organizmów (biocenozy);
- 25) **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;
- 26) **techniczne elementy błękitno-zielonej infrastruktury** – elementy zagospodarowania i urządzenia typu: ogrody deszczowe, zbiorniki retencyjne, sztuczne mokradła, niecki i rowy bioretencyjne, rowy infiltracyjne, rabaty i kwietniki systemowe, dachy zielone, ogrody wertykalne, zielona architektura (np.: zielone przystanki, ogrody kieszonkowe), nawierzchnie przepuszczalne i podłoża strukturalne, systemy zrównoważonego gospodarowania wodą deszczową i inne;
- 27) **teren** – obszar o określonym przeznaczeniu podstawowym, 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** – terenowe urządzenia budowlane służące uprawianiu sportu i rekreacji, w tym: boiska sportowe, place zabaw, wybiegi dla zwierząt domowych itp.;
- 30) **własne systemy zagospodarowania wód opadowych** – rozwiązania techniczne pozwalające na częściowe lub całkowite zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie działki inwestycyjnej;
- 31) **zabudowa** – podstawowy element zagospodarowania terenu w formie budynku lub zespołu budynków, istniejących lub projektowanych, zlokalizowanych na danym terenie lub działce;
- 32) **zachowanie istniejącej zabudowy** – utrzymanie istniejącej zabudowy wraz z dopuszczeniem jej modernizacji, przy czym w wypadku rozbiórki nowy obiekt musi powstać zgodnie z ustaleniami planu;

- 33) **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; obiekty tymczasowe zgodne z ustaleniami planu nie są zagospodarowaniem tymczasowym;
- 34) **zieleń nadrzeczna** – obszar zwartej zieleni wielopiętrowej (roślinność: niska, średnia, wysoka) typowej dla ekosystemów dolin rzecznych, stanowiącej zabudowę biologiczną doliny rzecznej (np.: łąki i pastwiska, szuwały, zakrzaczenia i zadrzewienia typowe dla siedlisk łęgowych), porastającej brzegi koryt cieków wodnych oraz dna ich dolin;
- 35) **zieleń urządzona** – obszar zwartej zieleni wielopiętrowej (roślinność: niska, średnia, wysoka), w tym o charakterze publicznym lub półpublicznym (np.: parki, ogrody, skwery, zieleńce, zieleń osiedlowa, ogrody tematyczne), realizowane w oparciu o wykonane nasadzenia roślinne o różnej formie i rodzaju (roślinność: dekoracyjna, użytkowa, izolacyjna).

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

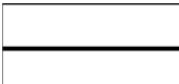
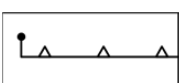
§ 4. 1. Tereny wyznaczone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oznaczono symbolami literowymi odpowiadającymi klasom przeznaczenia terenów określonych w planie oraz numerami porządkowymi rozpoczynającymi się od nr 1.

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

3. **MN, MN-U, U, KDG ...** – symbole literowe klas przeznaczenia terenów.

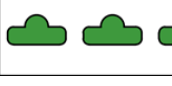
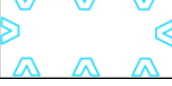
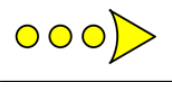
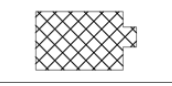
4. Oznaczenia graficzne użyte w planie:

1) ustalenia obowiązujące:

	granica obszaru objętego planem
	linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
	nieprzekraczalna linia zabudowy
MN	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
MN-U	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług
U	teren usług
KDG	teren drogi głównej
KR	teren komunikacji drogowej wewnętrznej
KO	teren obsługi komunikacji

IE	teren elektroenergetyki
ZN	teren zieleni naturalnej
	strefa 30 metrów od ściany lasu - obszar wyłączony z zabudowy
	obszar szczególnego zagrożenia powodzią (istniejący)
	obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (istniejący)
	linia elektroenergetyczna (napowietrzna) NN-220 kV wraz z pasem technologicznym 50 m (po 25 m od osi linii)
	gazociąg wysokiego ciśnienia relacji Poniatowa - Węzeł Felin DN 200 ze strefą kontrolowaną o szerokości 30 m (po 15 m od osi gazociągu)
	teren ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych "Wilczopole"
	teren ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych "Dziesiąta"

2) elementy informacyjne:

	Ekologiczny System Obszarów Chronionych
	obszar wpisany na Listę Dóbr Kultury Współczesnej: przestrzeń o potencjale kulturowym - Dolina Czerniejówki
	schemat przebiegu głównych ciągów pieszych i rowerowych
	przystanek miejskiego systemu komunikacji zbiorowej
	budynek istniejący
	szpaler drzew
	granica miasta

5. Ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) symbole (oznaczenia literowe i cyfrowe) terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 5) strefa 30 metrów od ściany lasu – obszar wyłączony z zabudowy;
- 6) obszar szczególnego zagrożenia powodzią (istniejący);
- 7) obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (istniejący);
- 8) linia elektroenergetyczna (napowietrzna) NN-220 kV wraz z pasem technologicznym 50 m (po 25 m od osi linii);
- 9) gazociąg wysokiego ciśnienia relacji Poniatowa-Węzeł Felin DN 200 ze strefą kontrolowaną o szerokości 30 m (po 15 m od osi gazociągu);
- 10) teren ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych „Wilczopole”;
- 11) teren ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych „Dziesiąta”.

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

§ 5. 1. Oznaczenia literowe dotyczące przeznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi użyte w niniejszym planie:

- 1) **MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **MN-U** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;
- 3) **U** – teren usług;
- 4) **KDG** – teren drogi głównej;
- 5) **KR** – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 6) **KO** – teren obsługi komunikacji;
- 7) **IE** – teren elektroenergetyki;
- 8) **ZN** – teren zieleni naturalnej.

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

- 1) budynki mieszkalne jednorodzinne – nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na 1 lokal mieszkalny;
- 2) obiekty usług biurowych i administracji:
 - a) biura, urzędy, banki, poczty – nie mniej niż 5 miejsc parkingowych na każde pełne 100 m² powierzchni użytkowej,
 - b) kancelarie prawnicze – nie mniej niż 5 miejsc parkingowych na każde pełne 100 m² powierzchni użytkowej;
- 3) obiekty usług turystyki, w tym:
 - a) pensjonaty, pokoje gościnne, obiekty świadczące usługi hotelarskie – nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na 1 jednostkę mieszkalną lub apartamentową,
 - b) hotele – nie mniej niż 6 miejsc parkingowych na każde 10 jednostek mieszkalnych lub apartamentowych,
 - c) motele – nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na 1 jednostkę mieszkalną lub apartamentową;
- 4) obiekty usług kultury i rozrywki, w tym:
 - a) domy kultury, biblioteki, centra informacyjne – nie mniej niż 3 miejsca parkingowe na każde pełne 100 m² powierzchni użytkowej,

- b) kina, teatry – nie mniej niż 15 miejsc parkingowych na każde pełne 100 miejsc siedzących dla widzów,
 - c) muzea – nie mniej niż 20 miejsc parkingowych dla samochodów i 0,5 miejsca parkingowego dla autokaru na każde pełne 1000 m² powierzchni wystawienniczej;
- 5) obiekty usług edukacji, w tym:
- a) obiekty dydaktyczne (szkoły językowe, ośrodki kształceniowe i szkoleniowe) – nie mniej niż 4 miejsca parkingowe na 1 pomieszczenie do nauki,
 - b) przedszkola – nie mniej niż 3 miejsca parkingowe na 1 salę pobytu;
- 6) obiekty usług zdrowia i pomocy społecznej, w tym:
- a) przychodnie, gabinety lekarskie, zakłady rehabilitacyjne – nie mniej niż 5 miejsc parkingowych na każde pełne 100 m² powierzchni użytkowej,
 - b) żłobki – nie mniej niż 3 miejsca parkingowe na 1 salę pobytu;
- 7) obiekty usług handlu o powierzchni sprzedaży do 2000 m² – nie mniej niż 4 miejsca parkingowego na każde pełne 100 m² powierzchni sprzedaży;
- 8) obiekty usług gastronomii (restauracje, kawiarnie, bary) – nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na każde 10 miejsc konsumpcyjnych;
- 9) obiekty usług motoryzacyjnych, w tym:
- a) stacje paliw ze sklepem – nie mniej niż 5 miejsc parkingowych na 1 obiekt,
 - b) stacje paliw bez sklepu – nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na 1 obiekt,
 - c) myjnie samochodowe – nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na 1 stanowisko do mycia,
 - d) warsztaty pojazdów mechanicznych – nie mniej niż 3 miejsca parkingowe na 1 stanowisko naprawcze;
- 10) usługi rzemieślnicze – nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na każde pełne 100 m² powierzchni użytkowej;
- 11) małe obiekty usług sportu i rekreacji – nie mniej niż 4 miejsca parkingowe na każde pełne 100 m² powierzchni użytkowej.
2. W przypadkach 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 m² powierzchni użytkowej.
3. Wskaźniki określone w ust. 1 i 2 stosuje się także w odniesieniu do wyodrębnionych lokali lub części obiektów (wraz z pomieszczeniami pomocniczymi) przewidzianych pod określone funkcje.
4. W ramach powyższego bilansu należy uwzględnić stanowiska parkingowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
- 1) 1 stanowisko - jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 6 – 15;
 - 2) 2 stanowiska - jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 16 – 40;
 - 3) 3 stanowiska - jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 41 – 100;
 - 4) 4% ogólnej liczby miejsc parkingowych jeżeli ich liczba wynosi więcej niż 100.
5. Wskaźniki parkingowe określone w ust.: 1, 2 i 4 jako minimalne dotyczą miejsc parkingowych (stanowisk postojowych) z niezależnym dostępem do jezdni lub drogi manewrowej, ustalenie to nie dotyczy miejsc parkingowych w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej.
6. W przypadku przebudowy i remontów budynków istniejących prowadzonych na działkach, których parametry techniczne uniemożliwiają lokalizację miejsc parkingowych zgodnie z przepisami odrębnymi, dopuszcza się utrzymanie miejsc parkingowych w dotychczasowej ilości.
7. Miejsca parkingowe według wskaźników określonych w ust.: 1, 2 i 4 należy lokalizować na terenie działki inwestycyjnej, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej.
8. Ustala się wskaźniki minimalnej liczby miejsc parkingowych dla rowerów:

- 1) dla handlu i usług – nie mniej niż 3 stanowiska postojowe dla rowerów na każde pełne 100 m² powierzchni użytkowej;
- 2) dla biur i urzędów – nie mniej niż 2,5 stanowiska postojowe dla rowerów na każde pełne 100 m² powierzchni użytkowej;
- 3) pozostałe funkcje – nie mniej niż 1 stanowisko postojowe dla rowerów na każde pełne 5 miejsc parkingowych dla samochodów.

9. Zasady wymienione w ust. 1-5 obowiązują dla wszystkich terenów wydzielonych w granicach obszaru objętego niniejszym planem, chyba że ustalenia szczegółowe terenu stanowią inaczej.

§ 7. 1. Ustala się standard akustyczny:

- 1) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
 - a) w przypadku realizacji budynków mieszkalnych – standard akustyczny jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) w przypadku realizacji budynków mieszkalno-usługowych – standard akustyczny jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 2) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług:
 - a) w przypadku realizacji budynków mieszkalnych – standard akustyczny jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) w przypadku realizacji budynków mieszkalno-usługowych – standard akustyczny jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
 - c) w przypadku realizacji usług z kategorii hotelarsko-turystycznych – standard akustyczny jak dla terenów zabudowy zamieszkania zbiorowego,
 - d) w przypadku realizacji usług z kategorii edukacji, kultury, przedszkoli, żłobków – standard akustyczny jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
 - e) w przypadku realizacji usług z kategorii sportu i rekreacji – standard akustyczny jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych,
 - f) pozostałe kategorie usług – standardu nie ustala się;
- 3) dla terenów zabudowy usługowej:
 - a) w przypadku realizacji usług z kategorii hotelarsko-turystycznych – standard akustyczny jak dla terenów zabudowy zamieszkania zbiorowego,
 - b) w przypadku realizacji usług z kategorii edukacji, kultury, przedszkoli, żłobków – standard akustyczny jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
 - c) w przypadku realizacji usług z kategorii sportu i rekreacji – standard akustyczny jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych,
 - d) pozostałe kategorie usług – standardu nie ustala się;
- 4) dla pozostałych funkcji terenów – standardu nie ustala się.

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

§ 8. 1. Ustala się nakaz zachowania naturalnego ukształtowania terenu.

2. Ustala się zakaz prowadzenia prac niwelacyjnych lub nadsypywania terenu w sposób utrudniający odpływ wód opadowych.

3. Poza obrysem istniejących i projektowanych budynków ustala się zakaz prowadzenia prac niwelacyjnych lub nadsypywania terenu w sposób zmieniający naturalnie uformowaną rzeźbę terenu o wartość powyżej 1 metra w stosunku do naturalnej rzędnej terenu.

4. Dopuszcza się, z uwzględnieniem ust. 2, prace niwelacyjne lub nadsypywanie terenu w celu realizacji niezbędnych dojazdów i dojazdów do budynku.

5. Dopuszcza się, z uwzględnieniem ust. 1 i 2, zmiany w ukształtowaniu terenu w celu prowadzenia nowych dróg oraz w przypadkach rekultywacji gruntów zdegradowanych.

6. Zasady wymienione w ust. 1-5 obowiązują dla wszystkich terenów wydzielonych w granicach obszaru objętego niniejszym planem, chyba że ustalenia szczegółowe terenu stanowią inaczej.

§ 9. 1. Teren ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych „Wilczopole”, oznaczony graficznie na rysunku planu, stanowi część obszaru objętego strefią ochronną ujęcia wody podziemnej „Wilczopole”:

- 1) dla strefy ochronnej obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia w zakresie użytkowania gruntów oraz korzystania z wód, mające na celu zapobieganie zmniejszeniu przydatności ujmowanej wody lub wydajności ujęcia;
- 2) granice terenu objętego ochroną oraz obowiązujące w strefie ochronnej nakazy, zakazy i ograniczenia ustala się zgodnie z przepisami odrębnymi regulującymi ochronę ujęć wód podziemnych, w tym w szczególności z przepisami prawa miejscowego – rozporządzenia Wojewody w tym zakresie.

2. Teren ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych „Dziesiąta”, oznaczony graficznie na rysunku planu, stanowi część obszaru objętego strefią ochronną ujęcia wody podziemnej „Dziesiąta”:

- 1) dla strefy ochronnej obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia w zakresie użytkowania gruntów oraz korzystania z wód, mające na celu zapobieganie zmniejszeniu przydatności ujmowanej wody lub wydajności ujęcia;
- 2) granice terenu objętego ochroną oraz obowiązujące w strefie ochronnej nakazy, zakazy i ograniczenia ustala się zgodnie z przepisami odrębnymi regulującymi ochronę ujęć wód podziemnych, w tym w szczególności z przepisami prawa miejscowego – rozporządzenia Wojewody w tym zakresie.

§ 10. 1. Zakazuje się lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia i zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów stwarzających zagrożenie występowania poważnej awarii przemysłowej.

2. Uwzględnienia się specyfikę Zakładów Zwiększonego Ryzyka wystąpienia poważnej awarii przemysłowej: ORLEN S.A. Terminal Paliw Baza Paliw 51 (ul. Zemborzycka 116 w Lublinie), Vita Polymers Poland sp. z o.o. (ul. F. Stojnowskiego 27 w Lublinie) położonych poza obszarem opracowania planu, w tym zagrożenia jakie może stworzyć dla ludzi oraz środowiska w wyniku wystąpienia poważnej awarii.

3. Nakazuje się ograniczyć wszelką uciążliwość wywołaną określonym rodzajem działalności do granic własnej działki, wykluczając przy tym realizację zakładów produkcyjnych powodujących degradację środowiska naturalnego tj. zakładów powodujących przekroczenie standardów jakości środowiska.

§ 11. 1. Dopuszcza się możliwość realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej nie uwzględnionych w załączniku nr 2 do niniejszej uchwały oraz sytuowania ich poza liniami rozgraniczającymi dróg, w zakresie niezbędnym do zaspokojenia potrzeb użytkowników, przy spełnieniu wymogów wynikających z przepisów odrębnych.

2. Realizacja przewidzianej w planie zabudowy jest możliwa po usunięciu kolizji z istniejącymi sieciami i urządzeniami infrastruktury technicznej.

3. Dopuszcza się możliwość realizacji instalacji odnawialnych źródeł energii o mocy do 100 kW z zastrzeżeniem, że dla instalacji wytwarzających energię z wiatru maksymalną moc ogranicza się do mocy mikroinstalacji, zgodnie z przepisami odrębnymi, chyba że ustalenia szczegółowe terenu stanowią inaczej.

4. Wzdłuż linii elektroenergetycznej (napowietrznej) najwyższego napięcia NN-220kV z granicami pasa technologicznego – 50 metrów (2x25 m od osi linii), gdzie do czasu likwidacji, przebudowy lub skablowania linii:

- 1) obowiązuje zakaz lokalizacji budynków zawierających pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi, a warunki lokalizacji pozostałych obiektów budowlanych zawierających pomieszczenia nieprzeznaczone na pobyt ludzi powinny uwzględniać wymogi określone w przepisach odrębnych oraz normach dotyczących projektowania linii elektroenergetycznych;
- 2) lokalizacja obiektów budowlanych zawierających materiały niebezpieczne pożarowo i stref zagrożonych wybuchem w pobliżu linii elektroenergetycznej powinna uwzględniać wymogi określone w przepisach odrębnych oraz normach dotyczących projektowania linii elektroenergetycznych;

- 3) w odniesieniu do nasypów zabrania się zwiększania rzędnej terenu;
- 4) niedopuszczalne jest tworzenie nasadzeń drzew, krzewów i roślinności przekraczającej 3 m wysokości;
- 5) dopuszcza się wykonanie napraw oraz prac remontowych i konserwacyjnych na istniejącej linii;
- 6) warunki lokalizacji wszystkich obiektów i urządzeń oraz zmiany w kwalifikacji terenów w pasach technologicznych – zgodnie z przepisami odrębnymi oraz normami dotyczącymi projektowania linii elektroenergetycznych.

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

- 1) parametry działki dla terenów 1MN, 2MN, 3MN, 4MN:
 - a) powierzchnia działki: nie mniej niż 600 m²,
 - b) szerokość frontu działki: nie mniej niż 16 m,
 - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 90° z tolerancją do 10°;
- 2) parametry działki dla terenu 1MN-U:
 - a) powierzchnia działki: nie mniej niż 600 m²,
 - b) szerokość frontu działki: nie mniej niż 16 m,
 - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 90° z tolerancją do 10°;
- 3) parametry działki dla terenów 1U, 2U:
 - a) powierzchnia działki: nie mniej niż 1000 m²,
 - b) szerokość frontu działki: nie mniej niż 20 m,
 - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 90° z tolerancją do 10°.

§ 13. Dla terenów 1MN, 2MN, 3MN, 4MN ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, gdzie ustala się:

dopuszczenie uzupełnienia przeznaczenia terenów 1MN, 2MN, 3MN, 4MN z zakresu usług (nieuciążliwych): usług handlu, usług turystyki, usług rzemieślniczych, usług gastronomii, usług sportu i rekreacji, usług biurowych i administracji, z wykluczeniem usług handlu wielkopowierzchniowego.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) nakazuje się staranne ukształtowanie i utrzymanie zieleni urządzonej, towarzyszącej budynkom i ciągom komunikacyjnym, w formie zieleni niskiej, średniej i wysokiej;
- 2) dopuszcza się lokalizację tablic informacyjnych miejskiego systemu informacji wizualnej oraz tablic informacyjnych dopuszczonych na podstawie przepisów odrębnych.

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

- 1) nakazuje się zachowanie standardów jakości środowiska – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) ustala się standard akustyczny – zgodnie z § 7 planu;
- 3) ustalenia dotyczące ukształtowania terenu, prac niwelacyjnych, nadsypywania terenu – zgodnie z § 8 planu;
- 4) tereny oznaczone symbolami: 2MN, 3MN, 4MN i częściowo 1MN znajdują się w zasięgu terenu ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Wilczopole”, gdzie ustala się zakazy lub ograniczone wykonywanie robót lub czynności powodujących zmniejszenie przydatności ujmowanej wody lub wydajności ujęcia;
- 5) tereny oznaczone symbolami: 1MN, 3MN, 4MN i częściowo 2MN znajdują się w zasięgu terenu ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Dziesiąta”, gdzie ustala się zakazy lub ograniczone wykonywanie robót lub czynności powodujących zmniejszenie przydatności ujmowanej wody lub wydajności ujęcia;
- 6) dopuszcza się zastosowanie technicznych elementów błękitno-zielonej infrastruktury.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej: nie ustala się.

5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: przestrzenie publiczne należy kształtować w sposób zapewniający estetykę i bezpieczeństwo użytkowników, przy możliwości zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami poprzez stosowanie rozwiązań uwzględniających uniwersalne projektowanie – zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) typ zabudowy: wolnostojąca, bliźniacza;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dopuszcza się sytuowanie budynków w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, na której usytuowany jest obiekt;
- 4) udział powierzchni zabudowy – nie więcej niż 40%;
- 5) maksymalna intensywność zabudowy: 1,0;
- 6) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,8;
- 7) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: nie ustala się;
- 8) maksymalna wysokość zabudowy: 9,0 m, przy czym dla budynków gospodarczych i garaży – nie więcej niż 5,0 m z dachem stromym lub 4,0 m z dachem płaskim;
- 9) gabaryty zabudowy: możliwość lokalizacji kondygnacji nadziemnych i podziemnych oraz rozbudowy i nadbudowy istniejących obiektów;
- 10) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%;
- 11) ustala się, że minimum połowa wymaganego minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej 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 wysokiej;
- 12) geometria dachu:
 - a) dachy strome o nachyleniu połaci głównych do 45°; przy czym zakazuje się rozwiązania więźby dachu polegającego na zastosowaniu różnego (asymetrycznego) stopnia nachylenia połaci głównych,
 - b) dopuszcza się dachy płaskie;
- 13) pokrycie dachu: wszelkie atestowane pokrycia właściwe dla dachów o dopuszczonych spadkach, w tym w formie dachów zielonych;
- 14) minimalna liczba miejsc parkingowych – zgodnie z § 6 planu;
- 15) sposób realizacji miejsc do parkowania: garaże zintegrowane z budynkiem, garaże wolnostojące, naziemne miejsca parkingowe, parkingi zielone.

7. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa:

- 1) tereny oznaczone symbolami: 2MN, 3MN, 4MN i częściowo 1MN znajdują się w strefie ochronnej ujęcia wody podziemnej „Wilczopole”, stanowiącej formę ochrony ujęć wody, o której mowa w przepisach odrębnych (ustawa - Prawo wodne) – zgodnie z oznaczeniami graficznymi na rysunku planu;
- 2) tereny oznaczone symbolami: 1MN, 3MN, 4MN i częściowo 2MN znajdują się w strefie ochronnej ujęcia wody podziemnej „Dziesiąta”, stanowiącej formę ochrony ujęć wody, o której mowa w przepisach odrębnych – zgodnie z oznaczeniami graficznymi na rysunku planu.

8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: nie mniej niż 600 m²;
- 2) ustala się, że zasada zachowania określonej planem minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej nie dotyczy działek powstałych w wyniku podziału, w rezultacie którego część pierwotnej powierzchni działki została przeznaczona pod komunikację lub infrastrukturę techniczną, zgodnie z liniami rozgraniczającymi określonymi na rysunku planu, przy czym realizacja zabudowy na takiej (nowo wydzielanej) działce musi być zgodna z przepisami odrębnymi.

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

- 1) dopuszcza się lokalizację funkcji usługowej, przy czym powierzchnia całkowita przewidziana pod usługi nie może przekraczać 49% powierzchni użytkowej zabudowy;
- 2) dopuszcza się realizację obiektów gospodarczych związanych z funkcjami istniejącej zabudowy, w tym budynków i budowli służących magazynowaniu i przygotowaniu do sprzedaży produktów rolnych wyprodukowanych w ramach gospodarstwa rolnego;
- 3) dopuszcza się lokalizację detali urbanistycznych;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, zmianę konstrukcji dachu oraz zmianę sposobu użytkowania, a także inne prace polegające na utrzymaniu istniejących budynków usytuowanych niezgodnie z wyznaczoną nieprzekraczalną linią zabudowy; w przypadku rozbudowy lub nadbudowy część rozbudowywana lub nadbudowywana nie może przekraczać wyznaczonych linii zabudowy.

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

- 1) w zakresie komunikacji ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenów:
 - a) **1MN** – od drogi publicznej ul. Abramowickiej (położonej poza granicą opracowania planu) bezpośrednio oraz poprzez drogi wewnętrzne oznaczone symbolami 1KR, 3KR,
 - b) **2MN** – od drogi publicznej ul. Abramowickiej (położonej poza granicą opracowania planu) bezpośrednio oraz poprzez drogi wewnętrzne oznaczone symbolami 1KR, 2KR, 3KR, 4KR,
 - c) **3MN** – od drogi publicznej ul. Abramowickiej (położonej poza granicą opracowania planu) bezpośrednio oraz poprzez drogę wewnętrzną oznaczoną symbolem 1KR,
 - d) **4MN** – od drogi publicznej oznaczonej symbolem 1KDG (ul. Abramowickiej) bezpośrednio i poprzez teren 1KO oraz od drogi położonej poza granicą opracowania planu (gmina Głusk);
- 2) w zakresie infrastruktury technicznej:
 - a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną za pośrednictwem systemu elektroenergetycznego z możliwością rozbudowy lub przebudowy istniejącego układu zasilającego i przesyłowego i/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, gaz oraz odprowadzenie ścieków komunalnych w oparciu o istniejące sieci wodociągowe (Ø250, Ø200, Ø180, Ø150 w ul. Abramowickiej), gazowe średniego ciśnienia (Ø180, Ø150 w ul. Abramowickiej) oraz kanalizacji sanitarnej (Ø0,20 w ul. Abramowickiej), po wymaganej rozbudowie,
 - d) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz ze zbiorników gazu płynnego, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do własnych systemów zagospodarowania wód opadowych i /lub powierzchniowo do gruntu, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) ustala się zaopatrzenie w energię cieplną w oparciu o miejskie sieci ciepłownicze po wymaganej rozbudowie lub z indywidualnych źródeł ciepła spełniających ograniczenia i zakazy w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw obowiązujące na terenie województwa lubelskiego, w tym ekologicznych systemów ogrzewania opartych na odnawialnych źródłach energii, zgodnie z przepisami odrębnymi,

- g) przez tereny oznaczone symbolami 1MN, 2MN, 4MN przebiega zasięg pasa technologicznego – 50 metrów (2x25 m od osi linii) linii elektroenergetycznej (napowietrznej) najwyższego napięcia NN-220 kV, oznaczonej graficznie na rysunku planu, gdzie do czasu przebudowy, likwidacji lub skablowania linii obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu,
- h) dopuszcza się realizację niezbędnej infrastruktury technicznej, przy spełnieniu wymogów wynikających z przepisów odrębnych,
- i) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej kolidujących z projektowanym zagospodarowaniem terenu na podstawie przepisów odrębnych.

11. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

- 1) tereny, dla których plan przewiduje przeznaczenie inne od dotychczasowego, mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy, do czasu zagospodarowania ich zgodnie z planem;
- 2) zakazuje się budowy nowych i rozbudowy istniejących obiektów sprzecznych z funkcją przewidzianą w planie;
- 3) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy (w tym poszczególnych obiektów budowlanych), które funkcje są niezgodne z przeznaczeniem określonym w planie, poprzez możliwość prowadzenia remontów zabezpieczających i poprawiających standardy sanitarne oraz przebudowy bez możliwości rozbudowy, nadbudowy bądź wymiany budynków.

12. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: ustala się jednorazową opłatę na rzecz miasta od wzrostu wartości nieruchomości, będącego skutkiem wejścia w życie niniejszego planu dla terenów: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN** w wysokości 30%.

§ 14. Dla terenu 1MN-U ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, gdzie ustala się lokalizację:

- 1) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) usług, z zakresu: usług handlu, usług rzemieślniczych, usług turystyki, usług zdrowia i pomocy społecznej, usług edukacji, usług sportu i rekreacji, usług kultury i rozrywki, usług gastronomii, usług biurowych i administracji, z wykluczeniem usług handlu wielkopowierzchniowego.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) nakazuje się staranne ukształtowanie i utrzymanie zieleni urządzonej, towarzyszącej budynkom i ciągom komunikacyjnym, w formie zieleni niskiej, średniej i wysokiej;
- 2) dopuszcza się lokalizację tablic informacyjnych miejskiego systemu informacji wizualnej oraz tablic informacyjnych dopuszczonych na podstawie przepisów odrębnych.

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

- 1) nakazuje się zachowanie standardów jakości środowiska – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) ustala się standard akustyczny – zgodnie z § 7 planu;
- 3) ustalenia dotyczące ukształtowania terenu, prac niwelacyjnych, nadsypywania terenu – zgodnie z § 8 planu;
- 4) teren oznaczony symbolem **1MN-U** znajduje się w zasięgu terenu ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Wilczopole”, gdzie ustala się zakazy lub ograniczone wykonywanie robót lub czynności powodujących zmniejszenie przydatności ujmowanej wody lub wydajności ujęcia;
- 5) teren oznaczony symbolem **1MN-U** znajduje się w zasięgu terenu ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Dziesiąta”, gdzie ustala się zakazy lub ograniczone wykonywanie robót lub czynności powodujących zmniejszenie przydatności ujmowanej wody lub wydajności ujęcia;
- 6) dopuszcza się zastosowanie technicznych elementów błękitno-zielonej infrastruktury.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej: nie ustala się.

5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: przestrzenie publiczne należy kształtować w sposób zapewniający estetykę i bezpieczeństwo użytkowników, przy możliwości zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami poprzez stosowanie rozwiązań uwzględniających uniwersalne projektowanie – zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) typ zabudowy: wolnostojąca, bliźniacza;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dopuszcza się sytuowanie budynków w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, na której usytuowany jest obiekt;
- 4) udział powierzchni zabudowy – nie więcej niż 50%;
- 5) maksymalna intensywność zabudowy: 1,2;
- 6) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,8;
- 7) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: nie ustala się;
- 8) maksymalna wysokość zabudowy: 10,0 m, przy czym dla budynków gospodarczych i garaży – nie więcej niż 8,0 m z dachem stromym lub 6,0 m z dachem płaskim;
- 9) gabaryty zabudowy: możliwość lokalizacji kondygnacji nadziemnych i podziemnych oraz rozbudowy i nadbudowy istniejących obiektów;
- 10) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%;
- 11) ustala się, że minimum połowa wymaganego minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej 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 wysokiej;
- 12) geometria dachu:
 - a) dachy strome o nachyleniu połaci głównych do 45°; przy czym zakazuje się rozwiązania więźby dachu polegającego na zastosowaniu różnego (asymetrycznego) stopnia nachylenia połaci głównych,
 - b) dopuszcza się dachy płaskie;
- 13) pokrycie dachu: wszelkie atestowane pokrycia właściwe dla dachów o dopuszczonych spadkach, w tym w formie dachów zielonych;
- 14) minimalna liczba miejsc parkingowych – zgodnie z § 6 planu;
- 15) sposób realizacji miejsc do parkowania: garaże zintegrowane z budynkiem, garaże wolnostojące, naziemne miejsca parkingowe, parkingi zielone.

7. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa:

- 1) teren oznaczony symbolem **1MN-U** znajduje się w strefie ochronnej ujęcia wody podziemnej „Wilczopole”, stanowiącej formę ochrony ujęć wody, o której mowa w przepisach odrębnych – zgodnie z oznaczeniami graficznymi na rysunku planu;
- 2) teren oznaczony symbolem **1MN-U** znajduje się w strefie ochronnej ujęcia wody podziemnej „Dziesiąta”, stanowiącej formę ochrony ujęć wody, o której mowa w przepisach odrębnych – zgodnie z oznaczeniami graficznymi na rysunku planu.

8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: nie mniej niż 600 m²;
- 2) ustala się, że zasada zachowania określonej planem minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej nie dotyczy działek powstałych w wyniku podziału, w rezultacie którego część pierwotnej powierzchni działki została przeznaczona pod komunikację lub infrastrukturę techniczną, zgodnie z liniami rozgraniczającymi określonymi na rysunku planu, przy czym realizacja zabudowy na takiej (nowo wydzielanej) działce musi być zgodna z przepisami odrębnymi.

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

- 1) dopuszcza się lokalizację detali urbanistycznych;
- 2) w przypadku realizacji obu funkcji: mieszkalnej i usługowej, należy zastosować:
 - a) rozwiązania przestrzenne, funkcjonalne i techniczne, które będą minimalizować/niwelować potencjalną uciążliwość funkcji usługowej (np. segregacja dojazdów i dojść do funkcji usługowej od dróg i dojść do funkcji mieszkaniowej, wydzielone klatki schodowe, wejścia do budynku, lokalizacja funkcji mieszkaniowej w części budynku lub kondygnacji odrębnej od funkcji usługowej),
 - b) obsługę komunikacyjną dla funkcji usługowej nie powodującą uciążliwości dla funkcji mieszkaniowej;
- 3) dopuszcza się realizację obiektów gospodarczych związanych z funkcjami istniejącej zabudowy, w tym budynków i budowli służących magazynowaniu i przygotowaniu do sprzedaży produktów rolnych wyprodukowanych w ramach gospodarstwa rolnego;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, zmianę konstrukcji dachu oraz zmianę sposobu użytkowania, a także inne prace polegające na utrzymaniu istniejących budynków usytuowanych niezgodnie z wyznaczoną nieprzekraczalną linią zabudowy; w przypadku rozbudowy lub nadbudowy część rozbudowywana lub nadbudowywana nie może przekraczać wyznaczonych linii zabudowy.

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

- 1) w zakresie komunikacji ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu **1MN-U** – od terenu oznaczonego symbolem **1KDG**;
- 2) w zakresie infrastruktury technicznej:
 - a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną za pośrednictwem systemu elektroenergetycznego z możliwością rozbudowy lub przebudowy istniejącego układu zasilającego i przesyłowego i/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, gaz oraz odprowadzenie ścieków komunalnych w oparciu o istniejące sieci wodociągowe (Ø160 w ul. Abramowickiej), gazowe średniego ciśnienia (Ø150 w ul. Abramowickiej) oraz kanalizacji sanitarnej (Ø0,20 w ul. Abramowickiej) po wymaganej rozbudowie,
 - d) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz ze zbiorników gazu płynnego, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do własnych systemów zagospodarowania wód opadowych i/lub powierzchniowo do gruntu, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) dla funkcji usługowej dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej po ich rozbudowie (istniejące sieci: Ø0,60, Ø0,50 w ul. Abramowickiej), w tym z uwzględnieniem miejscowej retencji,
 - g) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z nawierzchni narażonych na zanieczyszczenia, w tym parkingów – do własnych systemów zagospodarowania wody deszczowej, przy zastosowaniu właściwych urządzeń i instalacji podczyszczających, w tym separatorów ropopochodnych,
 - h) ustala się zaopatrzenie w energię ciepłą w oparciu o miejskie sieci ciepłownicze po wymaganej rozbudowie lub z indywidualnych źródeł ciepła spełniających ograniczenia i zakazy w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw obowiązujące na terenie województwa lubelskiego, w tym ekologicznych systemów ogrzewania opartych na odnawialnych źródłach energii, zgodnie z przepisami odrębnymi,

- i) przez teren oznaczony symbolem 1MN-U przebiegają zasięgi pasów technologicznych – 50 metrów (2x25 m od osi linii) linii elektroenergetycznych (napowietrznych) najwyższego napięcia NN-220 kV, oznaczonej graficznie na rysunku planu, gdzie do czasu przebudowy, likwidacji lub skablowania linii obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu,
- j) dopuszcza się realizację niezbędnej infrastruktury technicznej, przy spełnieniu wymogów wynikających z przepisów odrębnych,
- k) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej kolidujących z projektowanym zagospodarowaniem terenu na podstawie przepisów odrębnych.

11. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

- 1) teren, dla którego plan przewiduje przeznaczenie inne od dotychczasowego, może być użytkowany w sposób dotychczasowy, do czasu zagospodarowania ich zgodnie z planem;
- 2) zakazuje się budowy nowych i rozbudowy istniejących obiektów sprzecznych z funkcją przewidzianą w planie;
- 3) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy (w tym poszczególnych obiektów budowlanych), które funkcje są niezgodne z przeznaczeniem określonym w planie, poprzez możliwość prowadzenia remontów zabezpieczających i poprawiających standardy sanitarne oraz przebudowy bez możliwości rozbudowy, nadbudowy bądź wymiany budynków.

12. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: ustala się jednorazową opłatę na rzecz miasta od wzrostu wartości nieruchomości, będącego skutkiem wejścia w życie niniejszego planu dla terenu 1MN-U w wysokości 30%.

§ 15. Dla terenów 1U, 2U ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: teren usług, gdzie ustala się:

- 1) lokalizację usług, z zakresu: usług handlu, usług turystyki, usług rzemieślniczych, usług gastronomii, usług sportu i rekreacji, usług biurowych i administracji, z wykluczeniem usług handlu wielkopowierzchniowego;
- 2) dopuszczenie uzupełnienia przeznaczenia terenu 1U z zakresu obsługi komunikacji: obsługi podróży, parkingów.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) nakazuje się staranne ukształtowanie i utrzymanie zieleni urządzonej, towarzyszącej budynkom i ciągom komunikacyjnym, w formie zieleni niskiej, średniej i wysokiej;
- 2) dopuszcza się lokalizację tablic informacyjnych miejskiego systemu informacji wizualnej oraz tablic informacyjnych dopuszczonych na podstawie przepisów odrębnych.

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

- 1) nakazuje się zachowanie standardów jakości środowiska – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) ustala się standard akustyczny – zgodnie z § 7 planu;
- 3) ustalenia dotyczące ukształtowania terenu, prac niwelacyjnych, nadsypywania terenu – zgodnie z § 8 planu;
- 4) ustala się kolorystykę ścian o niskim nasyceniu barw z dopuszczeniem akcentowania fragmentów elewacji w barwach o wyższym bądź niższym nasyceniu;
- 5) zakazuje się stosowania jaskrawych kolorów pokryć dachów;
- 6) teren oznaczony symbolem 2U znajduje się w zasięgu terenu ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Wilczopole”, gdzie ustala się zakazy lub ograniczone wykonywanie robót lub czynności powodujących zmniejszenie przydatności ujmowanej wody lub wydajności ujęcia;
- 7) tereny oznaczone symbolami: 1U, 2U znajdują się w zasięgu terenu ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Dziesiąta”, gdzie ustala się zakazy lub ograniczone wykonywanie robót lub czynności powodujących zmniejszenie przydatności ujmowanej wody lub wydajności ujęcia;
- 8) dopuszcza się lokalizację technicznych elementów błękitno-zielonej infrastruktury.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej: nie ustala się.

5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: przestrzenie publiczne należy kształtować w sposób zapewniający estetykę i bezpieczeństwo użytkowników, przy możliwości zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami poprzez stosowanie rozwiązań uwzględniających uniwersalne projektowanie – zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) typ zabudowy: nie określa się;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dopuszcza się sytuowanie budynków w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, na której usytuowany jest obiekt;
- 4) udział powierzchni zabudowy – nie więcej niż 60%;
- 5) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1,0;
- 6) maksymalna intensywność zabudowy: 1,5;
- 7) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: nie ustala się;
- 8) maksymalna wysokość zabudowy: 12,0 m;
- 9) gabaryty zabudowy: możliwość lokalizacji kondygnacji nadziemnych i podziemnych oraz rozbudowy i nadbudowy istniejących obiektów;
- 10) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%;
- 11) ustala się, że minimum połowa wymaganego minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej 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 wysokiej;
- 12) geometria dachu:
 - a) dachy strome o nachyleniu połaci głównych dachu do 45°; przy czym zakazuje się rozwiązania więźby dachu polegającego na zastosowaniu różnego (asymetrycznego) stopnia nachylenia połaci głównych dachu,
 - b) dopuszcza się dachy płaskie tylko przy realizacji dachów zielonych;
- 13) pokrycie dachu: wszelkie atestowane pokrycia właściwe dla dachów o dopuszczonych spadkach, w tym dopuszcza się realizację dachów zielonych – w przypadku eksponowanej piątej elewacji budynków (to znaczy dachów), pomieszczenia i urządzenia technologiczne muszą być zintegrowane z bryłami budynków, czyli przysłonięte lub obudowane;
- 14) minimalna liczba miejsc parkingowych – zgodnie z § 6 planu;
- 15) sposób realizacji miejsc do parkowania: garaże zintegrowane z budynkiem, garaże wolnostojące, naziemne miejsca parkingowe, parkingi zielone.

7. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa:

- 1) teren oznaczony symbolem 2U znajduje się w strefie ochronnej ujęcia wody podziemnej „Wilczopole”, stanowiącej formę ochrony ujęć wody, o której mowa w przepisach odrębnych – zgodnie z oznaczeniami graficznymi na rysunku planu;

- 2) tereny oznaczone symbolami: **1U, 2U** znajdują się w strefie ochronnej ujęcia wody podziemnej „Dziesiąta”, stanowiącej formę ochrony ujęć wody, o której mowa w przepisach odrębnych – zgodnie z oznaczeniami graficznymi na rysunku planu.

8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: nie mniej niż 1000 m²;
- 2) ustala się, że zasada zachowania określonej planem minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej nie dotyczy działek powstałych w wyniku podziału, w rezultacie którego część pierwotnej powierzchni działki została przeznaczona pod komunikację lub infrastrukturę techniczną, zgodnie z liniami rozgraniczającymi określonymi na rysunku planu, przy czym realizacja zabudowy na takiej (nowo wydzielanej) działce musi być zgodna z przepisami odrębnymi.

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

- 1) przez tereny oznaczone symbolem **1U** przebiega strefa kontrolowana gazociągu wysokiego ciśnienia DN 200 (relacji Poniatowa – Węzeł Felin) o szerokości 30 metrów (po 15 m od osi gazociągu, w której do czasu ewentualnej likwidacji lub przebudowy obowiązują ograniczenia w użytkowaniu terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się lokalizację detali urbanistycznych;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, zmianę konstrukcji dachu oraz zmianę sposobu użytkowania, a także inne prace polegające na utrzymaniu istniejących budynków usytuowanych niezgodnie z wyznaczoną nieprzekraczalną linią zabudowy; w przypadku rozbudowy lub nadbudowy część rozbudowywana lub nadbudowywana nie może przekraczać wyznaczonych linii zabudowy.

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

- 1) w zakresie komunikacji ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenów:
 - a) **1U** – od ulicy Abramowickiej położonej poza granicami opracowania planu,
 - b) **2U** – od terenu oznaczonego symbolem **1KDG** (ul. Abramowicka);
- 2) w zakresie infrastruktury technicznej:
 - a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną za pośrednictwem systemu elektroenergetycznego z możliwością rozbudowy lub przebudowy istniejącego układu zasilającego i przesyłowego i/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, gaz oraz odprowadzenie ścieków komunalnych w oparciu o istniejące sieci wodociągowe (Ø250, Ø200 w ul. Abramowickiej), gazowe średniego ciśnienia (Ø150 w ul. Abramowickiej) oraz kanalizacji sanitarnej (Ø0,20 w ul. Abramowickiej) po wymaganej rozbudowie,
 - d) ustala się odprowadzenie ścieków przemysłowych i technologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do własnych systemów zagospodarowania wód opadowych i/lub powierzchniowo, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej po ich rozbudowie (istniejące sieci: Ø0,60 w ul. Abramowickiej), w tym z uwzględnieniem miejscowej retencji,
 - g) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z nawierzchni narażonych na zanieczyszczenia, w tym stacji paliw, parkingów – do własnych systemów zagospodarowania wody deszczowej, przy zastosowaniu właściwych urządzeń i instalacji podczyszczających, w tym separatorów ropopochodnych,
 - h) ustala się zaopatrzenie w energię ciepłą w oparciu o miejskie sieci ciepłownicze po wymaganej rozbudowie lub z indywidualnych źródeł ciepła spełniających ograniczenia i zakazy w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw obowiązujące na terenie województwa lubelskiego, w tym ekologicznych systemów ogrzewania opartych na odnawialnych źródłach energii, zgodnie z przepisami odrębnymi,

- i) dopuszcza się lokalizację instalacji odnawialnych źródeł energii, w tym o mocy powyżej 100 kW (w szczególności instalacji fotowoltaicznych, kolektorów termicznych, instalacji aero- lub geotermalnych) zaopatrujących w energię elektryczną, ciepłą i chłod, dla instalacji wytwarzających energię z wiatru maksymalną moc ogranicza się do mocy mikroinstalacji, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- j) przez tereny oznaczone symbolami: 1U, 2U przebiegają zasięgi pasów technologicznych – 50 metrów (2x25 m od osi linii) linii elektroenergetycznych (napowietrznych) najwyższego napięcia NN-220 kV, oznaczonej graficznie na rysunku planu, gdzie do czasu przebudowy, likwidacji lub skablowania linii obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu,
- k) dopuszcza się realizację niezbędnej infrastruktury technicznej, przy spełnieniu wymogów wynikających z przepisów odrębnych,
- l) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej kolidujących z projektowanym zagospodarowaniem terenu na podstawie przepisów odrębnych.

11. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

- 1) tereny, dla których plan przewiduje przeznaczenie inne od dotychczasowego, mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy, do czasu zagospodarowania ich zgodnie z planem;
- 2) zakazuje się budowy nowych i rozbudowy istniejących obiektów sprzecznych z funkcją przewidzianą w planie;
- 3) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy (w tym poszczególnych obiektów budowlanych), której funkcje są niezgodne z przeznaczeniem określonym w planie, poprzez możliwość prowadzenia remontów zabezpieczających i poprawiających standardy sanitarne oraz przebudowy bez możliwości rozbudowy, nadbudowy bądź wymiany budynków.

13. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: ustala się jednorazową opłatę na rzecz miasta od wzrostu wartości nieruchomości, będącego skutkiem wejścia w życie niniejszego planu dla terenów **1U, 2U** w wysokości 30%.

§ 16. Dla terenu 1KDG ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: teren drogi głównej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) nakazuje się staranne ukształtowanie i utrzymanie zieleni towarzyszącej ciągom komunikacyjnym;
- 2) dopuszcza się lokalizację tablic informacyjnych miejskiego systemu informacji wizualnej oraz tablic informacyjnych dopuszczonych na podstawie przepisów odrębnych.

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

- 1) nakazuje się zachowanie standardów jakości środowiska – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) ustala się standard akustyczny – zgodnie z § 7 planu;
- 3) ustalenia dotyczące ukształtowania terenu, prac niwelacyjnych, nadsypywania terenu – zgodnie z § 8 planu;
- 4) teren oznaczony symbolem **1KDG** znajduje się w zasięgu terenu ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Wilczopole”, gdzie ustala się zakazy lub ograniczone wykonywanie robót lub czynności powodujących zmniejszenie przydatności ujmowanej wody lub wydajności ujęcia;
- 5) teren oznaczony symbolem **1KDG** znajduje się w zasięgu terenu ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Dziesiąta”, gdzie ustala się zakazy lub ograniczone wykonywanie robót lub czynności powodujących zmniejszenie przydatności ujmowanej wody lub wydajności ujęcia;
- 6) dopuszcza się lokalizację technicznych elementów błękitno-zielonej infrastruktury;
- 7) dopuszcza się realizację szpalerów drzew w miejscach (i gatunkach) odpowiednich i możliwych do zastosowania ze względu na istniejące i planowane sieci uzbrojenia technicznego.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej: na terenie oznaczonym symbolem **1KDG** ochroną planistyczną obejmuje się obiekt (krzyż przydrożny) oznaczony graficznie na rysunku planu. Dla obiektu ustala się następujące zasady ochrony – nakazuje się zachowanie skali i gabarytów wysokości krzyża.

5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) przestrzenie publiczne należy kształtować w sposób zapewniający estetykę i bezpieczeństwo użytkowników;
- 2) ustala się zapewnienie dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami poprzez stosowanie rozwiązań uwzględniających uniwersalne projektowanie – zgodnie z przepisami odrębnymi; przy przejściach dla pieszych przez jezdnie należy zastosować różnicę faktury nawierzchni wyczuwalną dotykem laski przez osoby niewidzące oraz obniżone krawężniki umożliwiające przejazd wózkiem.

6. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przekrój jednojezdniowy, o czterech pasach ruchu, obustronny chodnik;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) ustala się lokalizację dróg rowerowych;
- 4) dopuszcza się realizację niezbędnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w pasie drogowym.

7. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa:

- 1) teren oznaczony symbolem **1KDG** znajduje się w strefie ochronnej ujęcia wody podziemnej „Wilczopole”, stanowiącej formę ochrony ujęć wody, o której mowa w przepisach odrębnych – zgodnie z oznaczeniami graficznymi na rysunku planu;
- 2) teren oznaczony symbolem **1KDG** znajduje się w strefie ochronnej ujęcia wody podziemnej „Dziesiąta”, stanowiącej formę ochrony ujęć wody, o której mowa w przepisach odrębnych – zgodnie z oznaczeniami graficznymi na rysunku planu.

8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie ustala się.

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

- 1) teren oznaczony symbolem **1KDG** znajduje się w strefie 30 metrów od ściany lasu – obszarze wyłączonym z zabudowy – zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu;
- 2) dopuszcza się lokalizację detali urbanistycznych;
- 3) dopuszcza się lokalizację i/lub modernizację istniejących obiektów i urządzeń związanych z obsługą miejskiego systemu komunikacji zbiorowej;
- 4) dopuszcza się lokalizację ciągów komunikacyjnych (rowerowych, rowerowo-piesznych, pieszych) oraz obiektów i urządzeń związanych z obsługą ruchu rowerowego.

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

- 1) w zakresie komunikacji ustala się podstawowe powiązania komunikacyjne z drogą publiczną (ul. Abramowicką) położoną poza granicami opracowania planu oraz drogą wojewódzką 835 położoną poza granicą opracowania planu (gmina Głusk);
- 2) w zakresie infrastruktury technicznej:
 - a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną za pośrednictwem systemu elektroenergetycznego z możliwością rozbudowy lub przebudowy istniejącego układu zasilającego i przesyłowego i/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) zaopatrzenie w: wodę, gaz, energię ciepłą oraz odprowadzenie ścieków komunalnych – nie dotyczy,
- d) ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów utwardzonych do sieci kanalizacji deszczowej, w tym z uwzględnieniem miejscowej retencji lub/i własnych systemów zagospodarowania wód opadowych, przy zastosowaniu właściwych urządzeń i instalacji podczyszczających, w tym separatorów ropopochodnych, zaś z pozostałych terenów – powierzchniowo do gruntu, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- e) przez teren oznaczony symbolem 1KDG przebiegają zasięgi pasów technologicznych – 50 metrów (2x25 m od osi linii) linii elektroenergetycznych (napowietrznych) najwyższego napięcia NN-220 kV, oznaczonej graficznie na rysunku planu, gdzie do czasu przebudowy, likwidacji lub skablowania linii obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu,
- f) dopuszcza się realizację niezbędnej infrastruktury technicznej, przy spełnieniu wymogów wynikających z przepisów odrębnych,
- g) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej kolidujących z projektowanym zagospodarowaniem terenu na podstawie przepisów odrębnych.

11. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

- 1) tereny, dla których plan przewiduje przeznaczenie inne od dotychczasowego, mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy, do czasu zagospodarowania ich zgodnie z planem;
- 2) zakazuje się budowy nowych i rozbudowy istniejących obiektów sprzecznych z funkcją przewidzianą w planie.

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

§ 17. Dla terenów 1KR, 2KR, 3KR, 4KR ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) nakazuje się staranne ukształtowanie i utrzymanie zieleni towarzyszącej ciągom komunikacyjnym;
- 2) dopuszcza się lokalizację tablic informacyjnych miejskiego systemu informacji wizualnej oraz tablic informacyjnych dopuszczonych na podstawie przepisów odrębnych.

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

- 1) nakazuje się zachowanie standardów jakości środowiska – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) ustala się standard akustyczny – zgodnie z § 7 planu;
- 3) ustalenia dotyczące ukształtowania terenu, prac niwelacyjnych, nadsypywania terenu – zgodnie z § 8 planu;
- 4) tereny oznaczone symbolami: **1KR** (częściowo), **2KR, 3KR, 4KR** znajdują się w zasięgu terenu ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Wilczopole”, gdzie ustala się zakazy lub ograniczone wykonywanie robót lub czynności powodujących zmniejszenie przydatności ujmowanej wody lub wydajności ujęcia;
- 5) tereny oznaczone symbolami: **1KR, 2KR, 3KR, 4KR** (częściowo) znajdują się w zasięgu terenu ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Dziesiąta”, gdzie ustala się zakazy lub ograniczone wykonywanie robót lub czynności powodujących zmniejszenie przydatności ujmowanej wody lub wydajności ujęcia;
- 6) dopuszcza się lokalizację technicznych elementów błękitno-zielonej infrastruktury.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej: nie ustala się.

5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

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

- 2) ustala się zapewnienie dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami poprzez stosowanie rozwiązań uwzględniających uniwersalne projektowanie – zgodnie z przepisami odrębnymi; przy przejściach dla pieszych przez jezdnie należy zastosować różnicę faktury nawierzchni wyczuwalną dotykiem łaski przez osoby niewidzące oraz obniżone krawężniki umożliwiające przejazd wózkiem.

6. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przekrój jednojezdniowy;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) zakazuje się lokalizacji miejsc parkingowych;
- 4) dopuszcza się realizację niezbędnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w pasie drogowym;
- 5) w przypadku 3KR dopuszcza się ruch kołowy i pieszy w jednej płaszczyźnie.

7. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa:

- 1) tereny oznaczone symbolami: **1KR** (częściowo), **2KR**, **3KR**, **4KR** znajdują się w strefie ochronnej ujęcia wody podziemnej „Wilczopole”, stanowiącej formę ochrony ujęć wody, o której mowa w przepisach odrębnych – zgodnie z oznaczeniami graficznymi na rysunku planu;
- 2) tereny oznaczone symbolami: **1KR**, **2KR**, **3KR**, **4KR** (częściowo) znajdują się w strefie ochronnej ujęcia wody podziemnej „Dziesiąta”, stanowiącej formę ochrony ujęć wody, o której mowa w przepisach odrębnych – zgodnie z oznaczeniami graficznymi na rysunku planu.

8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie ustala się.

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

- 1) dopuszcza się lokalizację detali urbanistycznych;
- 2) dopuszcza się lokalizację ciągów komunikacyjnych (rowerowych, rowerowo-piesznych, pieszych) oraz obiektów i urządzeń związanych z obsługą ruchu rowerowego.

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

- 1) w zakresie komunikacji ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenów:
 - a) **1KR** – od drogi publicznej (ul. Abramowickiej) położonej poza granicą opracowania planu,
 - b) **2KR**, **3KR** – od drogi publicznej (ul. Abramowickiej) położonej poza granicami opracowania planu poprzez drogę wewnętrzną oznaczoną symbolem 1KR,
 - c) **4KR** – od drogi publicznej (ul. Abramowickiej) położonej poza granicami opracowania planu;
- 2) w zakresie infrastruktury technicznej:
 - a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną za pośrednictwem systemu elektroenergetycznego z możliwością rozbudowy lub przebudowy istniejącego układu zasilającego i przesyłowego i/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) zaopatrzenie w: wodę, gaz, energię ciepłą oraz odprowadzenie ścieków komunalnych – nie dotyczy,
 - d) ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów utwardzonych do sieci kanalizacji deszczowej po ich rozbudowie, w tym z uwzględnieniem miejscowej retencji i/lub własnych systemów zagospodarowania wód opadowych, przy zastosowaniu właściwych urządzeń i instalacji podczyszczających, w tym separatorów ropopochodnych, zaś z pozostałych terenów- powierzchniowo do gruntu, zgodnie z przepisami odrębnymi,

- e) dopuszcza się realizację niezbędnej infrastruktury technicznej, przy spełnieniu wymogów wynikających z przepisów odrębnych,
- f) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej kolidujących z projektowanym zagospodarowaniem terenu na podstawie przepisów odrębnych.

11. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

- 1) tereny, dla których plan przewiduje przeznaczenie inne od dotychczasowego, mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy, do czasu zagospodarowania ich zgodnie z planem;
- 2) zakazuje się budowy nowych i rozbudowy istniejących obiektów sprzecznych z funkcją przewidzianą w planie.

12. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: ustala się jednorazową opłatę na rzecz miasta od wzrostu wartości nieruchomości, będącego skutkiem wejścia w życie niniejszego planu dla terenów **1KR, 2KR, 3KR, 4KR** w wysokości 1%.

§ 18. Dla terenu **1KO** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: teren obsługi komunikacji.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) nakazuje się staranne ukształtowanie i utrzymanie zieleni towarzyszącej ciągom komunikacyjnym;
- 2) dopuszcza się lokalizację tablic informacyjnych miejskiego systemu informacji wizualnej oraz tablic informacyjnych dopuszczonych na podstawie przepisów odrębnych.

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

- 1) nakazuje się zachowanie standardów jakości środowiska – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) ustala się standard akustyczny – zgodnie z § 7 planu;
- 3) ustalenia dotyczące ukształtowania terenu, prac niwelacyjnych, nadsypywania terenu – zgodnie z § 8 planu;
- 4) teren oznaczony symbolem **1KO** znajduje się w zasięgu terenu ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Wilczopole”, gdzie ustala się zakazy lub ograniczone wykonywanie robót lub czynności powodujących zmniejszenie przydatności ujmowanej wody lub wydajności ujęcia;
- 5) teren oznaczony symbolem **1KO** znajduje się w zasięgu terenu ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Dziesiąta”, gdzie ustala się zakazy lub ograniczone wykonywanie robót lub czynności powodujących zmniejszenie przydatności ujmowanej wody lub wydajności ujęcia;
- 6) dopuszcza się lokalizację technicznych elementów błękitno-zielonej infrastruktury.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej: nie ustala się.

5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) przestrzeń publiczną należy kształtować w sposób zapewniający estetykę i bezpieczeństwo użytkowników;
- 2) ustala się zapewnienie dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami poprzez stosowanie rozwiązań uwzględniających uniwersalne projektowanie – zgodnie z przepisami odrębnymi; przy przejściach dla pieszych przez jezdnie należy zastosować różnicę faktury nawierzchni wyczuwalną dotykiem łaski przez osoby niewidzące oraz obniżone krawężniki umożliwiające przejazd wózkiem.

6. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się lokalizację obiektów i urządzeń związanych z funkcjonowaniem i obsługą miejskiego systemu komunikacji zbiorowej, w szczególności: przystanków, zatok, pętli nawrotowych oraz miejsc parkingowych dla samochodów i rowerów – zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego;
- 2) udział powierzchni zabudowy: nie więcej niż 3%;

- 3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: nie ustala się;
- 4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: nie ustala się;
- 5) dopuszcza się lokalizację miejsc parkingowych, w tym dla rowerów;
- 6) sposób lokalizacji miejsc parkingowych dla samochodów: naziemne parkingi wielostanowiskowe, w tym parkingi zielone, przy uwzględnieniu wymogów ochrony środowiska wynikających z przepisów odrębnych;
- 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: nie ustala się;
- 8) maksymalna wysokość zabudowy: nie więcej niż 5,0 m;
- 9) kształt dachu: dachy płaskie lub strome o nachyleniu połaci dachowych do 30°;
- 10) pokrycie dachu: wszelkie atestowane pokrycia właściwe dla dachów o dopuszczonych spadkach.

7. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa:

- 1) teren oznaczony symbolem **IKO** znajduje się w strefie ochronnej ujęcia wody podziemnej „Wilczopole”, stanowiącej formę ochrony ujęć wody, o której mowa w przepisach odrębnych – zgodnie z oznaczeniami graficznymi na rysunku planu;
- 2) teren oznaczony symbolem **IKO** znajduje się w strefie ochronnej ujęcia wody podziemnej „Dziesiąta”, stanowiącej formę ochrony ujęć wody, o której mowa w przepisach odrębnych – zgodnie z oznaczeniami graficznymi na rysunku planu.

8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie ustala się.

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

- 1) dopuszcza się lokalizację detali urbanistycznych;
- 2) dopuszcza się lokalizację ciągów komunikacyjnych (rowerowych, rowerowo-piesznych, piesznych) oraz obiektów i urządzeń związanych z obsługą ruchu rowerowego.

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

- 1) w zakresie komunikacji ustala się podstawową obsługę komunikacyjną od terenu oznaczonego symbolem **1KDG** (ul. Abramowicka);
- 2) w zakresie infrastruktury technicznej:
 - a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną za pośrednictwem systemu elektroenergetycznego z możliwością rozbudowy lub przebudowy istniejącego układu zasilającego i przesyłowego i/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, gaz oraz odprowadzenie ścieków komunalnych w oparciu o istniejące sieci wodociągowe (Ø180 w ul. Abramowickiej), gazowe średniego ciśnienia (Ø180 w ul. Abramowickiej) oraz kanalizacji sanitarnej (Ø0,20 w ul. Abramowickiej) po wymaganej rozbudowie,
 - d) ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do własnych systemów zagospodarowania wód opadowych lub/i powierzchniowo do gruntu, przy zastosowaniu właściwych urządzeń i instalacji podczyszczających, w tym separatorów ropopochodnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej (istniejące sieci: Ø0,30, Ø0,45), w tym z uwzględnieniem miejscowej retencji,
 - f) dopuszcza się realizację niezbędnej infrastruktury technicznej, przy spełnieniu wymogów wynikających z przepisów odrębnych,

- g) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej kolidujących z projektowanym zagospodarowaniem terenu na podstawie przepisów odrębnych.

11. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

- 1) tereny, dla których plan przewiduje przeznaczenie inne od dotychczasowego, mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy, do czasu zagospodarowania ich zgodnie z planem;
- 2) zakazuje się budowy nowych i rozbudowy istniejących obiektów sprzecznych z funkcją przewidzianą w planie.

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

§ 19. Dla terenów: **1IE, 2IE, 3IE, 4IE** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: teren elektroenergetyki.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) nakazuje się staranne ukształtowanie i utrzymanie zieleni urządzonej, towarzyszącej infrastrukturze technicznej;
- 2) dopuszcza się lokalizację tablic informacyjnych miejskiego systemu informacji wizualnej oraz tablic informacyjnych dopuszczonych na podstawie przepisów odrębnych.

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

- 1) nakazuje się zachowanie standardów jakości środowiska – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) ustala się standard akustyczny – zgodnie z § 7 planu;
- 3) ustalenia dotyczące ukształtowania terenu, prac niwelacyjnych, nadsypywania terenu – zgodnie z § 8 planu;
- 4) tereny oznaczone symbolami: **2IE, 3IE, 4IE** znajduje się w zasięgu terenu ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Wilczopole”, gdzie ustala się zakazy lub ograniczone wykonywanie robót lub czynności powodujących zmniejszenie przydatności ujmowanej wody lub wydajności ujęcia;
- 5) tereny oznaczone symbolami: **1IE, 2IE, 4IE** znajduje się w zasięgu terenu ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Dziesiąta”, gdzie ustala się zakazy lub ograniczone wykonywanie robót lub czynności powodujących zmniejszenie przydatności ujmowanej wody lub wydajności ujęcia;
- 6) dopuszcza się lokalizację technicznych elementów błękitno-zielonej infrastruktury.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej: nie ustala się.

5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: przestrzenie publiczne należy kształtować w sposób zapewniający estetykę i bezpieczeństwo użytkowników.

6. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) udział powierzchni zabudowy – nie ustala się;
- 3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1,0;
- 4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: nie ustala się;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy: 5,0 m;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: nie ustala się;
- 7) dopuszcza się lokalizację urządzeń i obiektów przekraczających wysokość wskazaną w pkt. 5, jeżeli wynika ona z procesów lub innych wymogów technologicznych;
- 8) zakazuje się lokalizacji miejsc parkingowych dla samochodów.

7. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa:

- 1) tereny oznaczone symbolami: **2IE, 3IE, 4IE** znajdują się w strefie ochronnej ujęcia wody podziemnej „Wilczopole”, stanowiącej formę ochrony ujęć wody, o której mowa w przepisach odrębnych – zgodnie z oznaczeniami graficznymi na rysunku planu;
- 2) tereny oznaczone symbolami: **1IE, 2IE, 4IE** znajdują się w strefie ochronnej ujęcia wody podziemnej „Dziesiąta”, stanowiącej formę ochrony ujęć wody, o której mowa w przepisach odrębnych – zgodnie z oznaczeniami graficznymi na rysunku planu.

8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie ustala się.

9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: dopuszcza się lokalizację detali urbanistycznych.

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

- 1) w zakresie komunikacji ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenów:
 - a) **1IE, 2IE, 3IE** – od ulicy Abramowickiej położonej poza granicami opracowania planu,
 - b) **4IE** – od terenu oznaczonego symbolem 1KDG (ul. Abramowicka);
- 2) w zakresie infrastruktury technicznej:
 - a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną za pośrednictwem systemu elektroenergetycznego z możliwością rozbudowy lub przebudowy istniejącego układu zasilającego i przesyłowego i/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) zaopatrzenie w: wodę, gaz, energię cieplną oraz odprowadzenie ścieków komunalnych – nie dotyczy,
 - d) ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do własnych systemów zagospodarowania wód opadowych lub/i powierzchniowo do gruntu, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej po ich rozbudowie (istniejące sieci: Ø0,90, Ø0,50, Ø0,45, Ø0,30), w tym z uwzględnieniem miejscowej retencji,
 - f) dopuszcza się realizację niezbędnej infrastruktury technicznej, przy spełnieniu wymogów wynikających z przepisów odrębnych,
 - g) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej kolidujących z projektowanym zagospodarowaniem terenu na podstawie przepisów odrębnych.

11. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

- 1) tereny, dla których plan przewiduje przeznaczenie inne od dotychczasowego, mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy, do czasu zagospodarowania ich zgodnie z planem;
- 2) zakazuje się budowy nowych i rozbudowy istniejących obiektów sprzecznych z funkcją przewidzianą w planie.

12. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: ustala się jednorazową opłatę na rzecz miasta od wzrostu wartości nieruchomości, będącego skutkiem wejścia w życie niniejszego planu dla terenów **1IE, 2IE, 3IE, 4IE** w wysokości 1%.

§ 20. Dla terenu **1ZN** ustala się:

1. **Przeznaczenie terenu:** teren zieleni naturalnej.
2. **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**

- 1) ustala się utrzymanie, ochronę, wzmacnianie i powiększanie istniejących siedlisk przyrodniczych;
- 2) nakazuje się staranne kształtowanie i utrzymanie zieleni nadrzecznej, przy wykorzystaniu rodzimych gatunków zgodnych z uwarunkowaniami siedliskowymi, z możliwością jej wzbogacania o elementy zieleni urządzonej;
- 3) dopuszcza się lokalizację tablic informacyjnych miejskiego systemu informacji wizualnej oraz tablic informacyjnych dopuszczonych na podstawie przepisów odrębnych.

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

- 1) nakazuje się zachowanie standardów jakości środowiska – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) ustala się standard akustyczny – zgodnie z § 7 planu;
- 3) ustalenia dotyczące ukształtowania terenu, prac niwelacyjnych, nadsypywania terenu – zgodnie z § 8 planu;
- 4) teren oznaczony symbolem **1ZN** znajduje się w Ekologicznym Systemie Obszarów Chronionych (ESOCH), zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu;
- 5) teren oznaczony symbolem **1ZN** znajduje się w zasięgu terenu ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Wilczopole”, gdzie ustala się zakazy lub ograniczone wykonywanie robót lub czynności powodujących zmniejszenie przydatności ujmowanej wody lub wydajności ujęcia;
- 6) teren oznaczony symbolem **1ZN** znajduje się w zasięgu terenu ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Dziesiąta”, gdzie ustala się zakazy lub ograniczone wykonywanie robót lub czynności powodujących zmniejszenie przydatności ujmowanej wody lub wydajności ujęcia;
- 7) dopuszcza się lokalizację technicznych elementów błękitno-zielonej infrastruktury.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej: teren oznaczony symbolem **1ZN** znajduje się w obszarze wpisanym na listę Dóbr Kultury Współczesnej: przestrzeń o potencjale kulturowym – Dolina Czerniejówki (Upx.3), zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu.

5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) przestrzeń publiczną należy kształtować w sposób zapewniający estetykę i bezpieczeństwo użytkowników;
- 2) ustala się zapewnienie dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami poprzez stosowanie rozwiązań uwzględniających uniwersalne projektowanie – zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) zakazuje się lokalizacji zabudowy;
- 2) teren biologicznie czynny: nie mniej niż 80%;
- 3) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy;
- 4) zakazuje się lokalizacji miejsc parkingowych dla samochodów, z wyjątkiem działek, gdzie dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy, dopuszczając lokalizację: naziemnych miejsc parkingowych, obiektu garażowego, lub garażu zintegrowanego z bryłą budynku oraz miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z ustaleniami § 6 planu;
- 5) dopuszcza się lokalizację miejsc parkingowych dla rowerów.

7. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa:

- 1) teren oznaczony symbolem **1ZN** znajduje się w strefie ochronnej ujęcia wody podziemnej „Wilczopole”, stanowiącej formę ochrony ujęć wody, o której mowa w przepisach odrębnych – zgodnie z oznaczeniami graficznymi na rysunku planu;

- 2) teren oznaczony symbolem **1ZN** znajduje się w strefie ochronnej ujęcia wody podziemnej „Dziesiąta”, stanowiącej formę ochrony ujęć wody, o której mowa w przepisach odrębnych – zgodnie z oznaczeniami graficznymi na rysunku planu;
- 3) dla terenu oznaczonego symbolem **1ZN** znajdującego się w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią (istniejącym), zgodnie z oznaczeniami graficznymi na rysunku planu, ustala się zakaz wykonywania robót oraz czynności utrudniających ochronę przed powodzią lub zwiększających zagrożenie powodziowe, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) tereny oznaczony symbolem **1ZN** znajduje się w obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (istniejącym), zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu.

8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie ustala się.

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

- 1) ustala się zakaz zabudowy;
- 2) dopuszcza się lokalizację: detali urbanistycznych, urządzeń wodnych oraz urządzeń sportowo-rekreacyjnych;
- 3) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń związanych z obsługą ruchu rowerowego;
- 4) dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dojazdów dla upoważnionych pojazdów do obsługi terenu.

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

- 1) w zakresie komunikacji ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu **1ZN** – od drogi publicznej oznaczonej symbolem **1KDG** (ul. Abramowicka) przez tereny oznaczone symbolami **1MN-U** i **4MN** oraz od drogi publicznej położonej poza granicą opracowania planu (gmina Głusk);
- 2) w zakresie infrastruktury technicznej:
 - a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną za pośrednictwem systemu elektroenergetycznego z możliwością rozbudowy lub przebudowy istniejącego układu zasilającego i przesyłowego i/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) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło oraz odprowadzenie ścieków komunalnych – nie ustala się,
 - d) ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do własnych systemów zagospodarowania wód opadowych lub/i powierzchniowo do gruntu, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) przez teren oznaczony symbolem **1ZN** przebiegają zasięgi pasów technologicznych – 50 metrów (2x25 m od osi linii) linii elektroenergetycznej (napowietrznej) najwyższego napięcia NN-220 kV, oznaczonej graficznie na rysunku planu, gdzie do czasu przebudowy, likwidacji lub skablowania linii obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu,
 - f) dopuszcza się realizację niezbędnej infrastruktury technicznej, przy spełnieniu wymogów wynikających z przepisów odrębnych,
 - g) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej kolidujących z projektowanym zagospodarowaniem terenu na podstawie przepisów odrębnych.

11. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

- 1) teren, dla których plan przewiduje przeznaczenie inne od dotychczasowego, może być użytkowany w sposób dotychczasowy, do czasu zagospodarowania ich zgodnie z planem;
- 2) zakazuje się budowy nowych i rozbudowy istniejących obiektów sprzecznych z funkcją przewidzianą w planie.

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

§ 21. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Lublin.

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

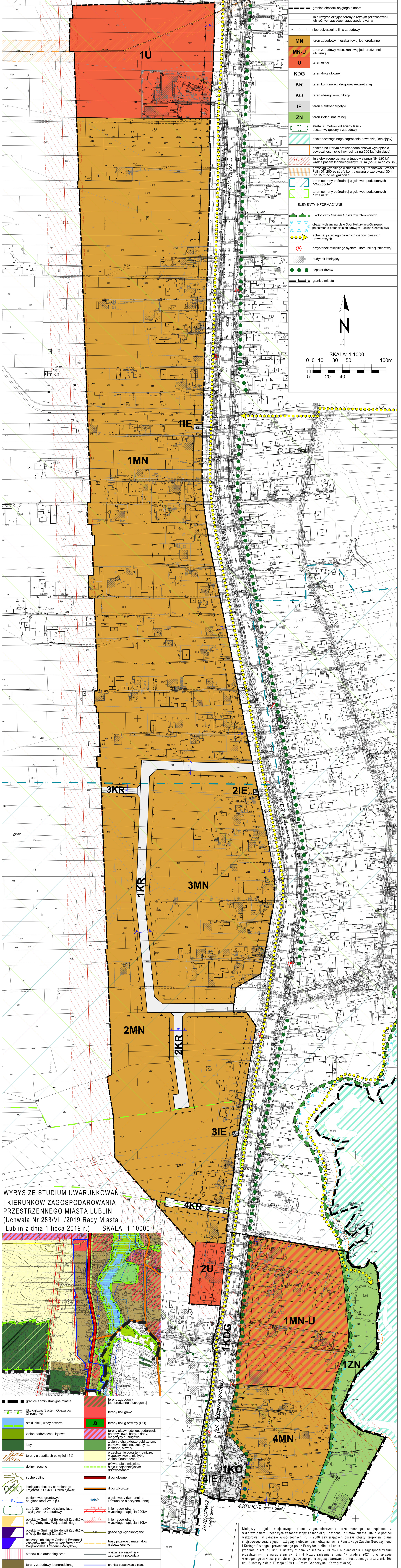
Przewodniczący Rady Miasta
Lublin

Jarosław Pakuła

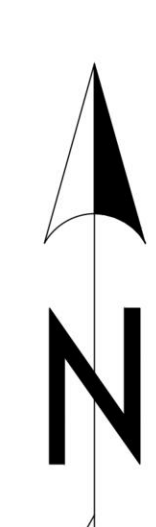


MIJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA LUBLIN - OBSZAR A - CZĘŚĆ VI - REJON ULICY ABRAMOWICKIEJ

ZAŁĄCZNIK NR 1
do Uchwały Nr 712/XXI/2026
Rady Miasta Lublin
z dnia 25 czerwca 2026 r.



USTALENIA OBOWIAZUJĄCE	
	granica obszaru objętego planem
	linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
	nieprzekraczalna linia zabudowy
	MN teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
	MN-U teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług
	U teren usług
	KDG teren drogi głównej
	KR teren komunikacji drogowej wewnętrznej
	KO teren obsługi komunikacji
	IE teren elektroenergetyki
	ZN teren zieleni naturalnej
	strefa 30 metrów od ściany lasu - obszar wyłączony z zabudowy
	obszar szczególnego zagrożenia powodzią (istniejący)
	obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (istniejący)
	linia elektroenergetyczna (napowietrzna) NN-220 kV wraz z pasem technologicznym 50 m (po 25 m od osi linii) gazociąg wysokiego ciśnienia relacji Poniatowa - Węzół Felin DN 202 ze strefą kontrolowaną o szerokości 30 m (po 15 m od osi gazociągu)
	teren ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych "Wilczopole"
	teren ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych "Dzięsiąta"
ELEMENTY INFORMACYJNE	
	Ekologiczny System Obszarów Chronionych
	obszar wpisany na Listę Dóbr Kultury Współczesnej: przestrzeń o potencjale kulturowym - Dolina Czernejewki
	schemat przebiegu głównych ciągów pieszych i rowerowych
	przystanek miejskiego systemu komunikacji zbiorowej
	budynek istniejący
	szpaler drzew
	granica miasta



SKALA: 1:1000

10 0 10 30 50 100m

5 20 40

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAN
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO MIASTA LUBLIN
(Uchwała Nr 283/VIII/2019 Rady Miasta
Lublin z dnia 1 lipca 2019 r.) SKALA 1:10000

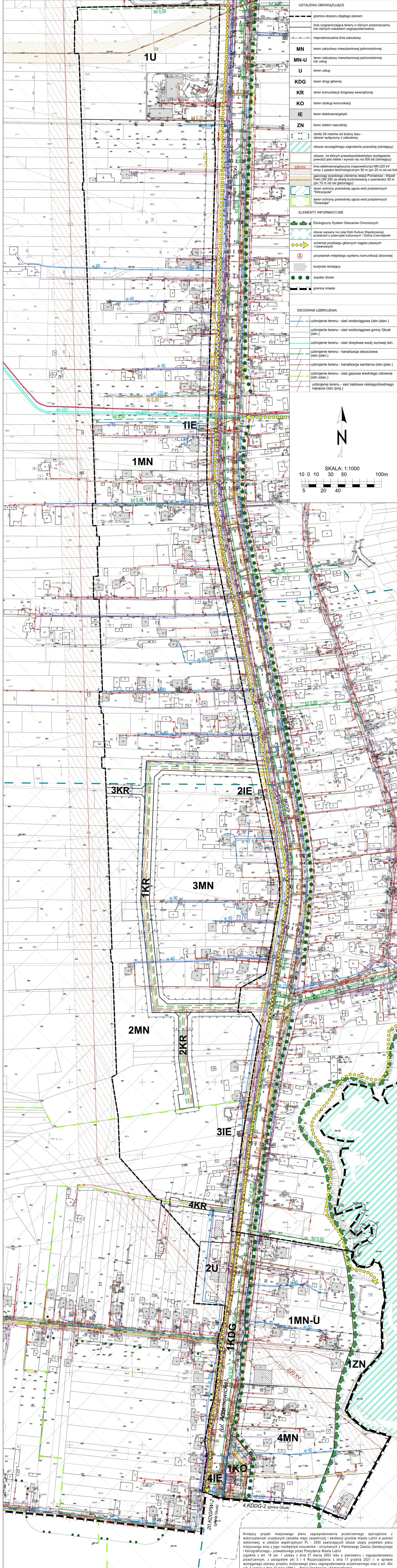
	granice administracyjne miasta		tereny zabudowy jednorodzinnej / usługowej
	Ekologiczny System Obszarów Chronionych		tereny usługowe
	rzeki, ciekły, wody otwarte		tereny usług oświaty (UO)
	zieleni nadrzeczna i łąkowa		tereny aktywności gospodarczej: przemysłowe, bazy, składy, magazyny / usługowe
	las		zieleni o charakterze publicznym: parkowa, dolina, izolacyjna, zieliska, siewy
	tereny o spadkach powyżej 15%		przebiegi otwarte - rolnicze, wypoczynkowe, rekreacyjne, główne aleje miejskie, aleje z najcięższym drzewostanem
	doliny rzeczne		drogi główne
	suche doliny		drogi zbiorcze
	istniejące obszary chronionej krajoznictwa: OCK1 - Czernejewski		ujęcia wody (komunalne, komunalne nieczyste, inne)
	poziom wód gruntowych na głębokości 2m p.p.l.		linia napowietrzna wysokiego napięcia 220kV
	strefa 30 metrów od ściany lasu - wyłączona z zabudowy		linia napowietrzna wysokiego napięcia 110kV
	objekty w Gminnej Ewidencji Zabytków, w Rej. Zabytków Woj. Lubelskiego		gazociąg wysokociśnieniowy
	objekty w Gminnej Ewidencji Zabytków, w Woj. Ewidencji Zabytków		trasy przewoźników materiałów niebezpiecznych
	objekty w Gminnej Ewidencji Zabytków, w Woj. Ewidencji Zabytków		obszar szczególnego zagrożenia powodzią
	stanowiska archeologiczne		granica opracowania planu
	tereny zabudowy jednorodzinnej		

Niniejszy projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzono z wykorzystaniem urzędowych zasobów mapy zasadniczej i ewidencji gruntów miasta Lublin w postaci wektorowej, w układzie współrzędnych PL - 2000 zawierających obszar objęty projektem planu miejscowego wraz z jego nieobjętym otoczeniem - otaczającym z Państwowego Zespołu Geodezyjnego i Kartograficznego - prowadzonego przez Prezydenta Miasta Lublin (zgodnie z art. 16 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, z paragrafem pkt 3 i 4 Rozporządzenia z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz z art. 40c ust. 3 ustawy z dnia 17 maja 1968 r. - Prawo Geodezyjne i Kartograficzne).



**MIJESKOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO MIASTA LUBLIN -
OBSZAR A - CZĘŚĆ VI
- REJON ULICY ABRAMOWICKIEJ
IDEOGRAM UZBROJENIA**

ZAŁĄCZNIK NR 2
do Uchwały Nr 712/XXI/2026
Rady Miasta Lublin
z dnia 25 czerwca 2026 r.



wektorowej, w układzie współrzędnych PL - 2000 zawierających obszar objęty projektem planu miejscowego wraz z jego niezbędnym otoczeniem - otrzymanych z Państwowego Zasobu Geodezyjnego i Kartograficznego - prowadzonego przez Prezydenta Miasta Lublin (zgodnie z art. 16 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, z paragrafem pkt 3 i 4 Rozporządzenia z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz z art. 40c ust. 3 ustawy z dnia 17.12.1964 r. - *Przebieg Geodezyjny i Kartograficzny*).

Załącznik nr 3
do uchwały nr 712/XXI/2026
Rady Miasta Lublin
z dnia 25 czerwca 2026 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin –
część VI – obszar A – rejon ulicy Abramowickiej

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie zagospodarowania przestrzennego
miasta Lublin 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 2026 r. poz. 538) 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.

Środki na realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy będą pochodzić z budżetu gminy.

Realizacja inwestycji prowadzona będzie sukcesywnie w miarę możliwości finansowych gminy, przy zachowaniu zasady uwzględniającej interes publiczny oraz rachunek ekonomiczny liczony wielkością poniesionych nakładów na jednego mieszkańca, korzystającego z realizowanej inwestycji infrastrukturalnej. Ponadto przy realizacji zadań przewiduje się współdziałanie z innymi podmiotami publicznymi i prywatnymi działającymi i inwestującymi na terenie gminy w celu optymalizacji wydatków.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr 712/XXI/2026
Rady Miasta Lublin
z dnia 25 czerwca 2026 r.
Zalacznik4.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