PROGRAM FUNKCJONALNO–UŻYTKOWY DLA OBIEKTU MAŁEJ RETENCJI W PARKU CZECHÓW

Opracowany zgodnie z ustawą z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych (Dz.U. 2026 r. poz. 793 z późn. zm.) i zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 20 grudnia 2021 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno-użytkowego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2454, z późn. zm).

NAZWA ZAMÓWIENIA	**OPRACOWANIE PROGRAMU FUNKCJONALNO-UŻYTKOWEGO DLA 6 OBIEKTÓW MAŁEJ RETENCJI W LUBLINIE**	
NR EWIDENCYJNY DZIAŁKI IDENTYFIKATOR DZIAŁKI	dz. nr 29/19, arkusz mapy: 3, obręb: 0005 066301_1.0005.AR_3.29/19	
ADRES OBIEKTU BUDOWLANEGO	Województwo: lubelskie, powiat: Lublin, miasto: Lublin Park Czechów, 20-850 Lublin	
NAZWA I ADRES ZAMAWIAJĄCEGO	**GMINA LUBLIN** **PLAC KRÓLA WŁADYSŁAWA ŁOKIETKA 1** **20-109 LUBLIN**	
Kody CPV:	45111291-4 Roboty w zakresie zagospodarowania terenu 45112710-5 Roboty w zakresie kształtowania terenów zielonych 45112712-9 Roboty w zakresie kształtowania ogrodów 45000000-7 Roboty budowlane 45100000-8 Przygotowanie terenu pod budowę 45110000-1 Roboty ziemne 45111291-4 Roboty w zakresie zagospodarowania terenu 45240000-1 Budowa obiektów inżynierii wodnej 77310000-6 Usługi sadzenia roślin oraz utrzymania terenów zielonych 71320000-7 Usługi inżynieryjne w zakresie projektowania 71220000-6 Usługi projektowania architektonicznego 71221000-3 Usługi architektoniczne w zakresie obiektów budowlanych 71421000-5 Usługi wkomponowywania ogrodów w krajobraz 71242000-6 Przygotowanie przedsięwzięcia i projektu, oszacowanie kosztów	
NAZWA I ADRES JEDNOSTKI OPRACOWUJĄCEJ	Arbre ARCHITEKTURA KRAJOBRAZU **ARBRE ARCHITEKTURA KRAJOBRAZU SP. Z O. O.** ul. AL. KRAŚNICKA 127, 20-718 LUBLIN REGON: 388674321, NIP: 7123417592 tel. 604 438 485, e-mail: biuro@arbre-ak.pl	
BRANŻA	**Autorzy:**	**PODPIS**
ARCHITEKTURA KRAJOBRAZU	**dr inż. arch. kraj. Piotr Szkołut**	
ARCHITEKTURA KRAJOBRAZU	**mgr inż. arch. kraj. Daria Makarewicz**	
ARCHITEKTURA KRAJOBRAZU	**inż. arch. kraj. Monika Recław**	
SPECJALIZACJA	**Konsultanci-eksperci:**	
ANALZIA GIS	**mgr Piotr Kociuba**	
SPIS ZAWARTOŚCI PROGRAMU FUNKCJONANO-UŻYTKOWEGO	**1. STRONA TYTUŁOWA** **2. SPIS TREŚCI** **3. CZĘŚĆ OPISOWA** **4. CZĘŚĆ INFORMACYJNA**	
DATA I MIEJSCE OPRACOWANIA: LUBLIN, CZERWIEC 2026		

SPIS TREŚCI

CZĘŚĆ OPISOWA 4
NAZWA ZAMÓWIENIA 5
DANE INSTYTUCJI ZAMAWIAJĄCEGO 5
CEL I PODSTAWA OPRACOWANIA 5

I. OPIS OGÓLNY PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA 6
1. OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA 6
2. PARAMETRY OKREŚLAJĄCE ZAKRES ROBÓT BUDOWLANYCH 7
3. AKTUALNE UWARUNKOWANIA WYKONANIA PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA 10
3.1. UWARUNKOWANIA PLANISTYCZNE 10
3.2. UWARUNKOWANIA KONSERWATORSKIE 10
3.3. UWARUNKOWANIA TECHNICZNE 10
3.4. BADANIA GEOTECHNICZNE 11
3.5. INNE UWARUNKOWANIA FORMALNO-PRAWNE 11
3.6. ISTNIEJĄCA ROŚLINNOŚĆ 12
4. OGÓLNE WŁAŚCIWOŚCI FUNKCJONALNO-UŻYTKOWE 12
5. SZCZEGÓŁOWE WŁAŚCIWOŚCI FUNKCJONALNO-UŻYTKOWE 12
5.1. CHARAKTERYSTYCZNE PARAMETRY PROJEKTOWANYCH ELEMENTÓW 13
5.2. OGÓLNY OPIS PROJEKTOWANYCH OBIEKTÓW MAŁEJ RETENCJI 13
5.3. SZCZEGÓŁOWY OPIS PROJEKTOWANYCH OBIEKTÓW MAŁEJ RETENCJI ORAZ POZOSTAŁYCH PROJEKTOWANYCH ELEMENTÓW 14
5.4. WIELKOŚĆ MOŻLIWYCH PRZEKROCZEŃ LUB POMNIEJSZENIA PARAMETRÓW POWIERZCHNI LUB WSKAŹNIKÓW 17

II. OPIS WYMAGAŃ ZAMAWIAJĄCEGO W STOSUNKU DO PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA 18
6. WYMAGANIA OGÓLNE DOTYCZĄCE OPRACOWANIA DOKUMENTACJI PROJEKTOWEJ 18
7. WYMAGANIA DOTYCZĄCE ZAKRESU PRAC PRZEDPROJEKTOWYCH I DOKUMENTACJI PROJEKTOWEJ 19
7.1. Koncepcja zagospodarowania terenu – uszczegółowienie 19
7.2. Wytyczne i wymagania dotyczące opracowania projektu 20
7.3. Szczegółowe Specyfikacje Techniczne Wykonania i Odbioru Robót 21
7.4. Dokumentacja powykonawcza 22
8. WYMAGANIA DOTYCZĄCE PROWADZENIA ROBÓT I REALIZACJI ZAMÓWIENIA 22
9. WYMAGANIA DOTYCZĄCE PRZYGOTOWANIA TERENU 26
10. WYMAGANIA DOTYCZĄCE ARCHITEKTURY 27
11. WYMAGANIA DOTYCZĄCE KONSTRUKCJI 27
12. WYMAGANIA DOTYCZĄCE INSTALACJI BUDOWLANYCH 27
13. WYMAGANIA DOTYCZĄCE WYKOŃCZENIA 27
14. WYMAGANIA DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA TERENU 27
14.1. Wymagania dotyczące prowadzenia i realizacji robót związanych z wykonaniem obiektów małej retencji 27
14.2. Wymagania dotyczące prowadzenia robót i realizacji związanych z wykonaniem zieleni 28
14.3. Wymagania dotyczące prowadzenia robót odtworzeniowych i zakończenia prac 29
14.4. Harmonogram prac objętych przedmiotowym zamówieniem 30
15. WYMAGANIA DOTYCZĄCE MATERIAŁÓW, BADAŃ I ODBIORU ROBÓT BUDOWLANYCH 31
15.1. Ogólne wymagania formalno-prawne 31

15.2. Wymagania w zakresie ochrony środowiska **31**
15.3. Wymagania w zakresie gospodarki materiałowej i gospodarki odpadami **32**
15.4. Wymagania w zakresie gospodarki wodno-ściekowej **32**

CZĘŚĆ INFORMACYJNA **33**
16. PRZEPISY PRAWNE I NORMY ZWIĄZANE Z PROJEKTOWANIEM I WYKONANIEM ZAMIERZENIA BUDOWLANEGO **34**
17. DOKUMENTY POTWIERDZAJĄCE ZGODNOŚĆ ZAMIERZENIA BUDOWLANEGO Z WYMAGANIAMI WYNIKAJĄCYMI Z ODRĘBNYCH PRZEPISÓW ORAZ INNE DOKUMENTY I INFORMACJE NIEZBEDNE DO ZAPROJEKTOWANIA ROBÓT BUDOWLANYCH **36**

ZAŁ. 1. WYPIS I WYRYS Z MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
ZAŁ. 2. KOPIA MAPY ZASADNICZEJ
ZAŁ. 3. BADANIA GEOTECHNICZNE
ZAŁ. 4. KONCEPCJA ZAGOSPODAROWANIA TERENU

CZĘŚĆ OPISOWA

NAZWA ZAMÓWIENIA

OPRACOWANIE PROGRAMU FUNKCJONALNO-UŻYTKOWEGO DLA 6 OBIEKTÓW MAŁEJ RETENCJI W LUBLINIE

DANE INSTYTUCJI ZAMAWIAJĄCEGO

NAZWA ZAMAWIAJĄCEGO	Gmina Lublin
REGON	431019514
NIP	9462575811
ADRES SIEDZIBY	Plac Króla Władysława Łokietka 1, 20-109 Lublin

CEL I PODSTAWA OPRACOWANIA

Niniejszy program funkcjonalno-użytkowy stanowi wytyczne do przeprowadzenia procedury przetargowej w formule zaprojektuj i wybuduj dla zadania pod nazwą. „Opracowanie programu funkcjonalno-użytkowego dla 6 obiektów małej retencji w Lublinie", dla obiektu zlokalizowanego w Parku Czechów dz. ew. nr 29/19, ark. 3, obr. 0005 (id. 066301_1.0005.AR_3.29/19).

Dopuszczalne jest dokonywanie przez Wykonawcę niezbędnych zmian w zakresie proponowanych rozwiązań na etapie projektowania. Wszystkie zmiany wymagają uzyskania akceptacji Zamawiającego, a także organów administracji, wydających poszczególne uzgodnienia i decyzje.

Podstawa opracowania:

- Umowa z Zamawiającym,
- Kopia mapy zasadniczej, wykonanej dn. 8.05.2026 r., organ wydający: Prezydent Miasta Lublin, pl. Łokietka 1, 20-109 Lublin,
- Wizja lokalna,
- Wypis i wyrys z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzony na podstawie Uchwały nr 825/XXXV/2005 Rady Miasta Lublin z dnia 17 listopada 2005 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin - część III (Dz. Urz. Woj. Lub. 2006r. Nr 2 Poz. 17) oraz na podstawie art. 30 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. - o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2023 r., poz. 977 ze zm.);
- Obowiązujące Normy, Ustawy i Rozporządzenia,
- Obowiązujące Standardy Zieleni Miasta Lublin („Zieleń miejska – standardy") przyjęte Zarządzeniem Prezydenta Miasta Lublin nr 51/4/2022.;

I. OPIS OGÓLNY PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

1. OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

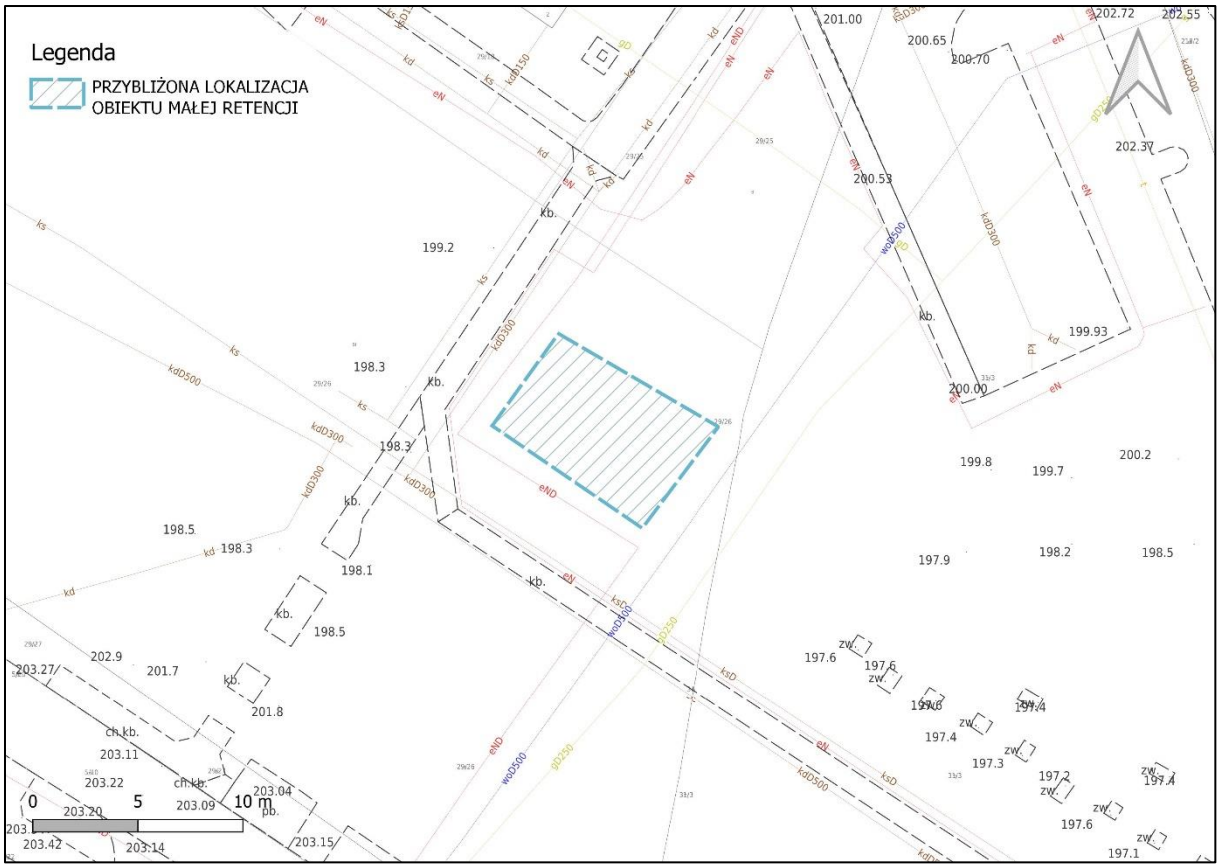
Przedmiotem zamówienia jest:

- opracowanie kompletnej dokumentacji projektowej: **projektu budowlanego** (jeżeli dotyczy) i **projektu wykonawczego** wraz ze wszystkimi wymaganymi uzgodnieniami – zgodnie ze stosownymi przepisami,
- opracowanie **Specyfikacji Technicznych Wykonania i Odbioru Robót** – zgodnie ze stosownymi przepisami,
- opracowanie **przedmiarów i kosztorysów szczegółowych** – zgodnie ze stosownymi przepisami,
- opracowanie **harmonogramu rzeczowo-finansowego** na realizację robót budowlanych,
- **wykonanie wszelkich robót budowlanych i prac** w związku z realizacją przedmiotu zamówienia,
- uzyskanie wszelkich wymaganych pozwoleń, odstępstw, badań, ekspertyz, uzgodnień, pozwoleń, certyfikatów wynikających z wykonywanej dokumentacji projektowej oraz prowadzonych robót w tym uzyskanie ewentualnych odstępstw od obowiązujących przepisów i norm,
- opracowanie dokumentacji powykonawczej.

dla obiektu małej retencji, zlokalizowanego w Parku Czechów dz. ew. nr 29/19, ark. 3, obr. 0005 (id. 066301_1.0005.AR_3.29/19).

Wykonawca, w ramach realizacji przedmiotu zamówienia, zobowiązany jest do uzyskania wszelkich wymaganych opinii, uzgodnień, pozwoleń, decyzji administracyjnych oraz innych dokumentów niezbędnych do prawidłowej realizacji inwestycji, a także do opracowania i uzyskania zatwierdzenia dokumentacji projektowej. Wykonawca wykona wszelkie roboty budowlane oraz prace związane z zagospodarowaniem terenu, będzie pełnił nadzór autorski nad realizacją robót wykonywanych na podstawie sporządzonej dokumentacji projektowej oraz udzieli gwarancji na wszystkie wykonane przez siebie elementy objęte zamówieniem, w tym na wszystkie zaprojektowane i posadzone rośliny.

Teren opracowania jest własnością Gminy Lublin i znajduje się w zarządzeniu gminnych jednostek organizacyjnych.



Rysunek 1. Plan sytuacyjny – przybliżona lokalizacja obiektu małej retencji.

2. PARAMETRY OKREŚLAJĄCE ZAKRES ROBÓT BUDOWLANYCH

Każdy Wykonawca ubiegający się o udzielenie zamówienia ma możliwość dokonania wizji lokalnej terenu objętego opracowaniem oraz weryfikacji udostępnionych informacji we własnym zakresie, w terminie uzgodnionym z Zamawiającym.

REALIZACJA ZADANIA WYMAGA PODJĘCIA DZIAŁAŃ W ZAKRESIE:

a) Prac przedprojektowych, w szczególności:

- opracowania harmonogramu prac projektowych oraz terminów uzgodnień,
- wykonania, w razie konieczności, dodatkowych badań gruntowo-wodnych,
- wykonania, w razie konieczności, dodatkowych odwiertów geotechnicznych,
- pozyskania aktualnej mapy zasadniczej lub w razie konieczności, mapy do celów projektowych,
- jeżeli nastąpi potrzeba, aktualizacji inwentaryzacji istniejącego zagospodarowania terenu w zakresie niezbędnym do opracowania dokumentacji projektowej, w szczególności inwentaryzacji zieleni oraz projektu gospodarki istniejącą szatą roślinną w zakresie objętym opracowaniem,
- weryfikacji uwarunkowań, w szczególności związanych z istniejącą rzeźbą terenu, infrastrukturą podziemną oraz istniejącym zagospodarowaniem terenu.

- jeżeli nastąpi potrzeba, pozyskania niezbędnych warunków technicznych przebudowy, zabezpieczenia lub przyłączenia do sieci uzbrojenia terenu, zwłaszcza w przypadku prac w strefie kontrolowanej istniejących sieci.
- wykonania projektu ochrony istniejącego drzewostanu, przeznaczonego do adaptacji,

b) Prac projektowych, w szczególności:

- dopracowania i uszczegółowienia koncepcji,
- opracowania projektu budowlanego (jeżeli dotyczy) i wykonawczego wraz z uzyskaniem wszelkich wymaganych prawem opinii, uzgodnień, zgłoszeń, decyzji administracyjnych, w tym uzgodnień wodnoprawnych oraz innych decyzji lub zgłoszeń wynikających z przepisów prawa budowlanego, o ile będą wymagane dla przyjętych rozwiązań projektowych,
- opracowania innej dokumentacji, niezbędnej do realizacji inwestycji,
- uzgodnienia i zaopiniowania projektu we właściwych jednostkach, w tym (jeżeli niezbędne) zatwierdzenie ew. czasowej organizacji ruchu, opinii niezbędnych wydziałów Urzędu Miasta, uzgodnienia z gestorami sieci, jeżeli dotyczy: dokonanie zgłoszenia robót i pozyskanie zaświadczenia o braku podstaw do wniesienia sprzeciwu wobec zgłoszenia lub pozyskanie decyzji o pozwoleniu na budowę.
- opracowanie Specyfikacji Technicznych Wykonania i Odbioru Robót zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 20 grudnia 2021 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno-użytkowego (Dz.U. 2021 poz. 2454),
- opracowanie przedmiarów i kosztorysów szczegółowych zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 20 grudnia 2021 r. w sprawie określenia metod i podstaw sporządzania kosztorysu inwestorskiego, obliczania planowanych kosztów prac projektowych oraz planowanych kosztów robót budowlanych określonych w programie funkcjonalno-użytkowym (Dz.U. 2021 poz. 2458),
- opracowanie harmonogramu rzeczowo-finansowego na realizację robót budowlanych.

Dokumentacja projektowa musi zostać sporządzona zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w szczególności z:

- Ustawa z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. 2024 r. poz. 1411, ze zm.);
- Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r.; – Prawo budowlane (Dz. U. z 2026 r. poz. 524 ze zm.);
- Ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne (Dz.U. z 2025 r. poz. 960 ze zm.);
- Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska (Dz.U. z 2025 r. poz. 647 ze zm.);
- Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz.U. 2026 poz. 13),
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz.U. z 2022 r. poz. 1679 ze zm.);

– Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 20 grudnia 2021 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno-użytkowego (Dz.U. 2021 poz. 2454 ze zm.);

– Uchwała nr 825/XXXV/2005 Rady Miasta Lublin z dnia 17 listopada 2005 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin - część III (Dz. Urz. Woj. Lub. 2006r. Nr 2 Poz. 17)

– Ustawa z dnia 11 września 2019 r. – Prawo zamówień publicznych (Dz.U. z 2026 r. poz. 793);

– Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2022 r. poz. 1225 ze zm.);

– obowiązujące Standardy Zieleni Miasta Lublin („Zieleń miejska – standardy") przyjęte Zarządzeniem Prezydenta Miasta Lublin nr 51/4/2022.

c) Prac wykonawczych, w szczególności:

– zapewnienia nadzoru podczas wykonywania robót przez osobę posiadającą stosowne uprawnienia,

– zapewnienia wszelkich niezbędnych nadzorów wynikających z uzyskanych opinii, zgód pozwoleń i decyzji,

– sprawozdania nadzoru autorskiego nad opracowaną dokumentacja projektową zgodnie z przepisami Ustawy Prawo Budowlane oraz aktami wykonawczymi,

– wykonanie wszelkich robót przygotowawczych, ziemnych, budowlanych, ogrodniczych oraz wszelkich robót przewidzianych w dokumentacji projektowej:

- zabezpieczenie terenu budowy oraz odpowiednie oznakowanie go, umieszczenie tablic informacyjnych,
- zlokalizowanie ewentualnego zaplecza budowlanego i wyznaczenie szlaków komunikacyjnych, miejsc składowania materiałów budowlanych i postoju maszyn na terenie budowy w sposób nie powodujący zniszczenia istniejącej szaty roślinnej i minimalizujący zagęszczenie gruntu na terenie budowy,
- wykonanie wszelkich prac rozbiórkowych i demontażowych,
- zabezpieczenie istniejących sieci infrastruktury podziemnej i nadziemnej,
- zabezpieczenie adaptowanej szaty roślinnej na czas prowadzenia robót budowlanych,
- wykonanie wszelkich prac przygotowawczych i robót ziemnych,
- dostawę wszelkich niezbędnych materiałów budowlanych oraz materiału roślinnego,
- budowę obiektu małej retencji, wraz z infrastrukturą towarzyszącą,
- posadzenie roślin wraz z uprawą gleby,
- wykonanie innych niezbędnych prac wymaganych dla właściwej realizacji inwestycji,
- wykonanie prac odtworzeniowych, elementów które uległy uszkodzeniu podczas robót,
- uporządkowanie terenu budowy,

d) Prac powykonawczych, w szczególności:

– opracowanie dokumentacji powykonawczej,

– zapewnienie gwarancji na wykonane roboty budowlane, zastosowane materiały oraz wykonane nasadzenia;

– zapewnienia pielęgnacji gwarancyjnej zieleni przez okres wskazany w umowie, obejmującej podlewanie, odchwaszczanie, nawożenie, uzupełnianie ściółki, ochronę roślin oraz wymianę roślin obumarłych lub uszkodzonych

– wykonania wszelkich czynności niezbędnych do dokonania odbioru końcowego inwestycji i przekazania obiektu do użytkowania

Wykonawca zobowiązany jest do przekazania Zamawiającemu kompletnej dokumentacji projektowej. Wykonanie robót należy zaplanować w sposób jak najmniej uciążliwy dla użytkowników terenu objętego opracowaniem. Wykonawca zwróci szczególną uwagę na tę kwestię i wybierze rozwiązania gwarantujące bezpieczną realizację i eksploatację obiektu oraz odpowiednią jego trwałość. Wykonawca ma obowiązek przestrzegać powyższych standardów dotyczących sposobu prowadzenia prac i ochrony roślinności na obszarze objętym opracowaniem przed rozpoczęciem prac w terenie.

3. AKTUALNE UWARUNKOWANIA WYKONANIA PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

3.1. UWARUNKOWANIA PLANISTYCZNE

Obszar opracowania znajduje się na działce nr 29/19 (id: 066301_1.0005.AR_3.29/19), objętej Uchwałą Nr 825/XXXV/2005 Rady Miasta Lublin z dnia 17 listopada 2005 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin – część III (Dz. Urz. Woj. Lub. 2006r. Nr 2 Poz. 1).

Szczegółowe ustalenia planu dla działki 29/19 zawarto w załączniku 1 - Wypis i wyrys z Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego tj. Uchwały nr 825/XXXV/2005 Rady Miasta Lublin z dnia 17 listopada 2005 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin - część III (Dz. Urz. Woj. Lub. 2006r. Nr 2 Poz. 17).

Planowana inwestycja nie narusza ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

3.2. UWARUNKOWANIA KONSERWATORSKIE

Teren opracowania nie jest objęty ochroną konserwatorską.

3.3. UWARUNKOWANIA TECHNICZNE

a) Istniejące zagospodarowanie terenu

Teren objęty opracowaniem zlokalizowany jest w dzielnicy Czechów Południowy w Lublinie, pomiędzy alejami: Mieczysława Smorawińskiego, Kompozytorów Polskich, a ulicą Niccolo Paganiniego. W bezpośrednim

sąsiedztwie terenu opracowania nie występuje zabudowa. Obszar opracowania w pełni leży na terenie zieleni, w bliskiej odległości od utwardzonych traktów pieszych.

b) Istniejące uzbrojenie terenu

Nie stwierdzono występowania sieci uzbrojenia terenu bezpośrednio na obszarze objętym opracowaniem. W bliskim sąsiedztwie terenu opracowania zlokalizowana jest sieć energetyczna niskiego napięcia, sieć wodociągowa.

Projektowane zagospodarowanie należy dostosować do przebiegu istniejących sieci uzbrojenia terenu, z zachowaniem wymaganych odległości.

Przebieg istniejącej infrastruktury określono na podstawie kopii mapy zasadniczej wykonanej dn. 8.05.2026 r., organ wydający: Prezydent Miasta Lublin, pl. Łokietka 1, 20-109 Lublin, stanowiącej załącznik nr. 2.

Przed rozpoczęciem robót ziemnych wykonawca zobowiązany jest do potwierdzenia aktualnego przebiegu uzbrojenia terenu. W przypadku ujawnienia dodatkowego uzbrojenia prace należy prowadzić zgodnie z wytycznymi właściciela sieci, z zachowaniem szczególnej ostrożności.

3.4. BADANIA GEOTECHNICZNE

Dla terenu objętego opracowaniem wykonano badania geotechniczne, które wskazują, że strefę powierzchniową tworzy nasyp o miąższości ok. 1,5 m. Poniżej podłoże rodzime budują grunty spoiste w postaci pyłów lessowych o konsystencji zwartej. W odwiercie do głębokości 4,0 m p.p.t. nie osiągnięto spągu osadów pylastych oraz nie stwierdzono występowania wody gruntowej. Jednocześnie wskazano możliwość okresowego stagnowania wód opadowych i roztopowych przy powierzchni terenu.

Rozpoznane warunki gruntowo – wodne nie wskazują przeciwskazań do realizacji planowanych rozwiązań. Przy projektowaniu należy uwzględnić spoisty charakter gruntów rodzimych.

Wykonawca zobowiązany jest uwzględnić warunki gruntowo-wodne przy projektowaniu i realizacji ogrodów deszczowych.

Szczegółową dokumentację z przebiegu badań stanowi załącznik nr 3.

3.5. INNE UWARUNKOWANIA FORMALNO-PRAWNE

Realizacja przedsięwzięcia polegającego na zaprojektowaniu i wykonaniu ogrodów deszczowych powinna być prowadzona zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, normami, wytycznymi oraz zasadami wiedzy technicznej.

3.6. ISTNIEJĄCA ROŚLINNOŚĆ

Teren objęty opracowaniem jest terenem biologicznie czynnym, na którym nie występują drzewa i krzewy.

4. OGÓLNE WŁAŚCIWOŚCI FUNKCJONALNO-UŻYTKOWE

Przedmiotem zamówienia jest zaprojektowanie i wykonanie dwóch ogrodów deszczowych stanowiących element błękitno – zielonej infrastruktury, w tym ogrodu deszczowego infiltrującego w gruncie oraz ogrodu szczelnego, służących retencji, czasowemu magazynowaniu oraz zagospodarowaniu wód opadowych i roztopowych pochodzących z przyległych powierzchni utwardzonych oraz terenów zieleni.

Projektowane rozwiązania powinny zapewniać ograniczenie odpływu wód opadowych do systemu kanalizacji deszczowej oraz ograniczyć spływ powierzchniowego i powstawanie zastoisk poprzez ich zatrzymanie, infiltracje do gruntu oraz okresowe magazynowanie. Zastosowane rozwiązania mają na celu poprawę lokalnego bilansu wodnego, zwiększenie retencji, ograniczenie skutków intensywnych opadów oraz wspomaganie naturalnego obiegu wody. Ogrody deszczowe powinny pełnić również funkcję przyrodniczą i estetyczną poprzez wprowadzenie odpowiednio dobranej roślinności odpornej na okresowe zalewanie i przesuszenie, sprzyjającej zwiększeniu bioróżnorodności oraz poprawie estetyki przestrzeni.

5. SZCZEGÓŁOWE WŁAŚCIWOŚCI FUNKCJONALNO-UŻYTKOWE

Realizacja przedsięwzięcia obejmować będzie następujące roboty:

- Zabezpieczenie terenu,
- Przygotowanie i oczyszczenie terenu,
- Zabezpieczenie istniejącej roślinności,
- Wykonanie wykopu pod ogrody deszczowe,
- Dostawę i rozładunek niezbędnych do wykonania zadania materiałów budowlanych,
- Wykonanie ogrodów deszczowych oraz rabaty retencyjnej,
- Wykonanie infrastruktury towarzyszącej,
- Dostawę i rozładunek materiału roślinnego,
- Nasadzenia zieleni,
- Uprzątnięcie terenu.

Projektowany układ ogrodów deszczowych powinien zostać zaprojektowany i wykonany w sposób zapewniający skuteczne przejmowanie, retencjonowanie, podczyszczanie oraz zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych pochodzących z przyległych powierzchni. Projektowane rozwiązania powinny spełniać następujące wymagania:

- zapewniać retencję, czasowe magazynowanie oraz infiltrację wód opadowych do gruntu,

- zapewniać czasowe magazynowanie wód opadowych w ogrodzie szczelnym oraz odprowadzenie ich nadmiaru do ogrodu infiltrującego,
- umożliwiać swobodne przelewanie się wody pomiędzy ogrodem szczelnym, a infiltrującym w sposób zapewniający bezpieczne funkcjonowanie układu podczas opadów o dużym natężeniu,
- zapewnić dopływ wód opadowych z przyległych nawierzchni poprzez odpowiednio zaprojektowane wloty/szczeliny w krawężniku, zabezpieczone przed wypłukiwaniem gruntu i erozją
- zapewniać równomierny dopływ wody, okresowe gromadzenie (ogród szczelny), swobodny przepływ pomiędzy poszczególnymi ogrodami oraz infiltrację wód opadowych (w ogrodach infiltracyjnych),
- zapewniać bezpieczne użytkowanie obiektu poprzez odpowiednie ukształtowanie terenu oraz eliminację elementów mogących stwarzać zagrożenie

5.1. CHARAKTERYSTYCZNE PARAMETRY PROJEKTOWANYCH ELEMENTÓW

L.P	RODZAJ POWIERZCHNI	ilość	jednostka
1.	**Projektowane obiekty małej retencji**		
	– ogród deszczowy infiltrujący w gruncie (głębokość 1,0 m) – ogród deszczowy szczelny (głębokość 0,65 m)	4,00 13,5	m^2 m^2
	– rabata retencyjna	31,8	m^2
2.	**Projektowana zieleń**		
	– powierzchnia nasadzeń	25,6	m^2
3.	**Uzupełniające elementy projektowane**		
	– kłody (drewno twarde, wym.: dł. 0,5-2,5 m, śr. 0,25-0,3 m)** – głazy ozdobne (frakcja 250/450 mm) **	3 0,5	szt. t.

** - Ostateczna ilość, wielkość i lokalizacja elementów zostaną określone przez Wykonawcę na etapie opracowania dokumentacji projektowej, z uwzględnieniem estetyki charakteru miejsca, bezpieczeństwa użytkowników oraz funkcji. Wszelkie zmiany na etapie projektowym i wykonawczym należy uzgodnić z Zamawiającym

5.2. OGÓLNY OPIS PROJEKTOWANYCH OBIEKTÓW MAŁEJ RETENCJI

Z terenu zlewni zagospodarowano wody opadowe poprzez wprowadzenie rozwiązań z zakresu błękitno-zielonej infrastruktury, jakimi są ogrody deszczowe, umożliwiające gospodarowanie wód opadowych metodami naturalnymi i/lub bazującymi na naturalnych. Obszarem odwadniania są tereny zieleni oraz nawierzchnie, z których wody opadowe są odprowadzane przy pomocy naturalnego ukształtowania terenu.

Całkowita ilość wody deszczowej do zagospodarowania w obrębie zlewni wynosi **6,3 m^3.**
Zaproponowane rozwiązania umożliwią zagospodarowanie **100%** wody opadowej w obrębie zlewni.

Ponad to przewidziano założenie rabaty retencyjnej, przylegającej bezpośrednio do ogrodu deszczowego. Funkcją rabaty jest spowolnienie powierzchniowego przepływu wody, wstępne oczyszczenie wody oraz przekierowanie jej do ogrodu. Rabata wspiera ochronę ogrodu przed uszkodzeniami mechanicznymi oraz poprawia walory wizualne założenia. Powierzchnia rabaty retencyjnej: **31,8 m^2.**

Przedmiotowe rozwiązanie powinno zostać zaprojektowane w sposób umożliwiający jego przyszłą rozbudowę, mającą na celu zwiększenie walorów estetycznych założenia. Orientacyjny schemat rozbudowy stanowi załącznik nr 4.

5.3. SZCZEGÓŁOWY OPIS PROJEKTOWANYCH OBIEKTÓW MAŁEJ RETENCJI ORAZ POZOSTAŁYCH PROJEKTOWANYCH ELEMENTÓW

Rozmieszczenie oraz szczegóły rozwiązań przedstawiono w załączniku nr 4.

5.3.1. OGRÓD DESZCZOWY INFILTRACYJNY, OGRÓD DESZCZOWY SZCZELNY

W ramach realizacji zadania przewiduje się wykonanie dwóch ogrodów deszczowych – infiltrującego w gruncie, o powierzchni 4,00 m^2, gł. 1m oraz szczelnego, o powierzchni 13,5 m^2 i głębokości 0,65 m. Wymagana łączna pojemność retencyjna ogrodów deszczowych wynosi: **6,3 m^3.**

Pod ogród deszczowy należy wykonać wykop. Wykonawca zobowiązany jest zagospodarować urobek pozyskany z wykopów. Warstwy w ogrodzie deszczowym należy układać od dołu i ubijać w trakcie wypełniania, aby uniknąć znacznego i nierównomiernego zapadania się po gwałtownych opadach atmosferycznych. Dno jednego z ogrodów deszczowych należy wykonać jako przepuszczalne, zapewniające infiltrację wód opadowych do gruntu, natomiast dno drugiego ogrodu deszczowego należy wykonać jako szczelne, umożliwiające zatrzymanie i zmagazynowanie wody. W ogrodzie deszczowym wykonać nasadzenia znoszące zarówno zalewanie jak i okresowe susze.

Realizacja ogrodu infiltrującego wymaga uzyskania odpowiednich uzgodnień wodnoprawnych.

Konstrukcja ogrodu deszczowego infiltrującego w gruncie (głębokość 1 m):

– rośliny znoszące zalewanie jak i okresowe susze

5 cm – warstwa antyerozyjna, szer. 20 cm, żwir płukany 8/16 mm

– geowłóknina separacyjno-filtracyjna 200g/m2

50-65 cm – warstwa wegetacyjna, mieszanka piasku rzecznego, ziemi urodzajnej w stosunku 1:1

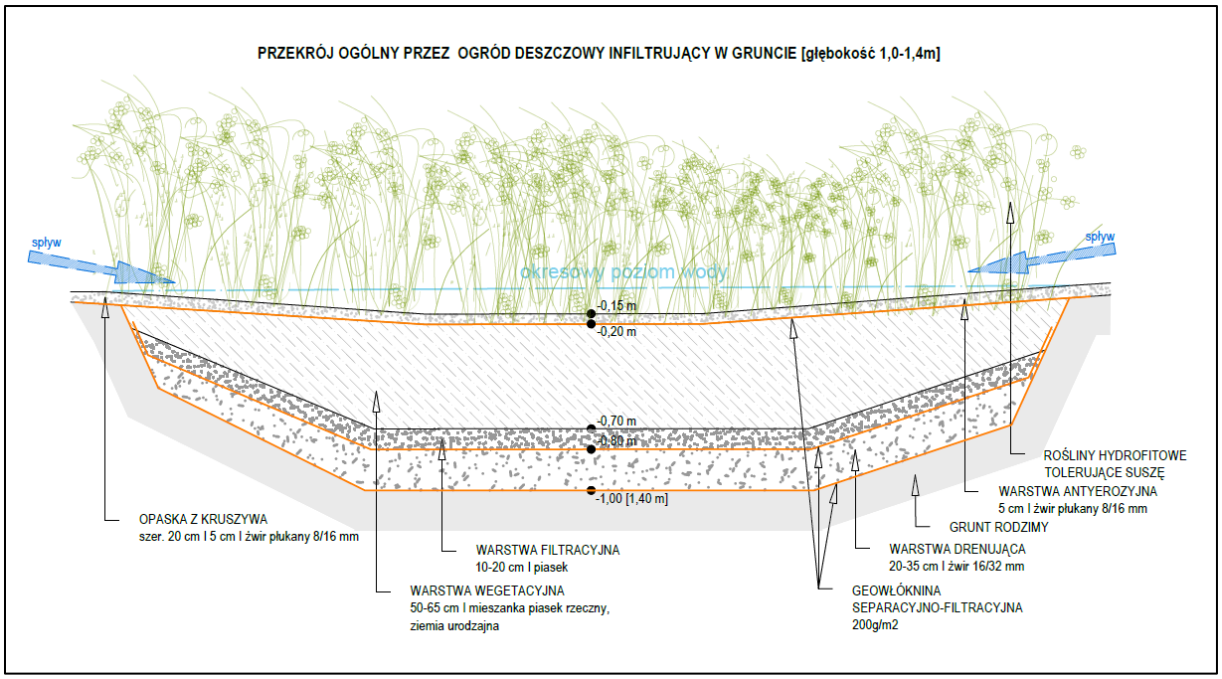
10-20 cm – warstwa filtracyjna – piasek

– geowłóknina separacyjno-filtracyjna 200g/m2

20-35 cm – warstwa drenująca, żwir, fr. 16/32 mm,

– geowłóknina separacyjno-filtracyjna 200g/m2

– grunt rodzimy



Rysunek 2. Przekrój ogólny przez infiltrujący ogród deszczowy w gruncie o głębokości 1 m.

<u>Konstrukcja ogrodu deszczowego szczelnego w gruncie (głębokość 0,65 m):</u>

– rośliny znoszące zalewanie jak i okresowe susze

5 cm – warstwa antyerozyjna, szer. 20 cm, żwir płukany 8,16 mm

– geowłóknina separacyjno-filtracyjna 200g/m2

30 cm – warstwa wegetacyjna, mieszanka piasku rzecznego, ziemi urodzajnej w stosunku 1:1

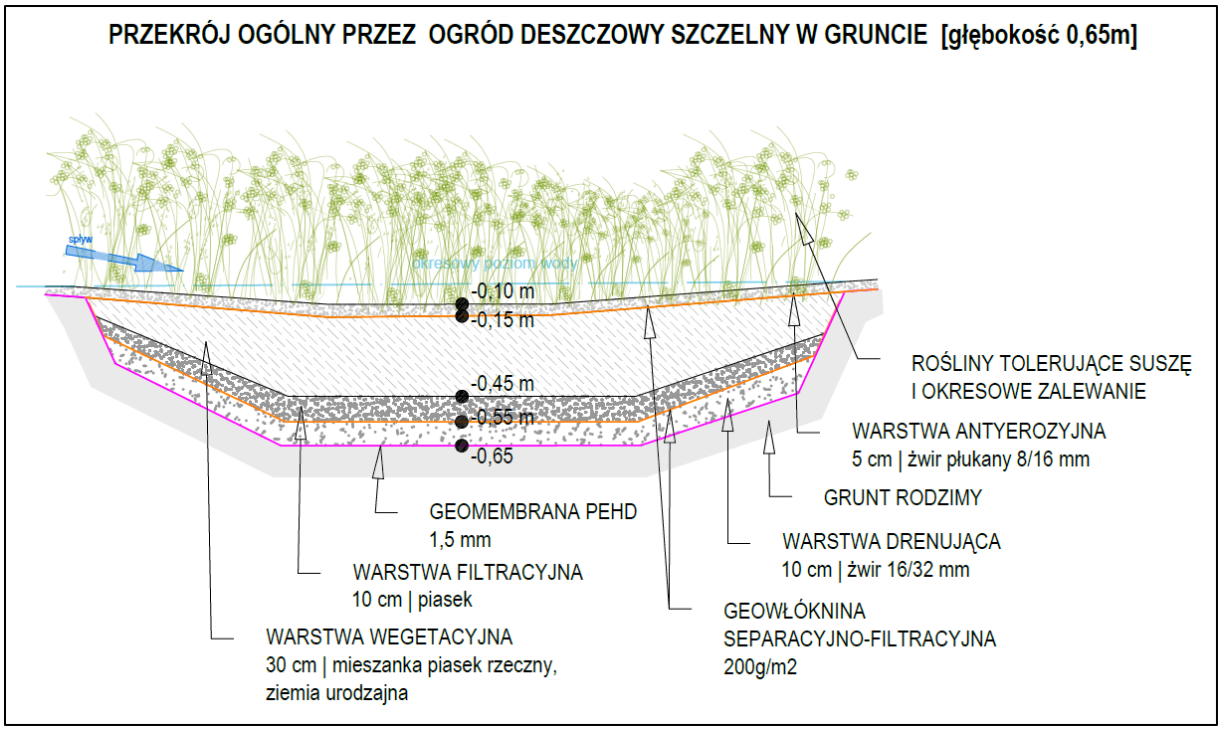
10 cm – warstwa filtracyjna – piasek

– geowłóknina separacyjno-filtracyjna 200g/m2

10 cm – warstwa drenująca, żwir, fr. 16/32 mm,

– geomembrana PEHD 1,5 mm

– grunt rodzimy



Rysunek 3. Przekrój ogólny przez szczelny ogród deszczowy [gł. 0,65 m]

5.3.2. RABATA RETENCYJNA

Rabata retencyjna stanowi przedłużenie opaski z kruszywa okalającej zagłębienie ogrodu deszczowego.

Wierzchnią warstwę darni zdjąć na głębokość 5 cm. Wykonawca zobowiązany jest zagospodarować pozyskany urobek.

Podłoże należy przygotować zgodnie z wymaganiami gatunkowymi sadzonych roślin, z uwzględnieniem odpowiedniej głębokości sadzenia. Po przygotowaniu podłoża należy ułożyć geowłókninę separacyjno-filtracyjną oraz wykonać w niej nacięcia w miejscach planowanych nasadzeń. W przygotowanych otworach należy posadzić rośliny znoszące zarówno okresowe zalewanie, jak i suszę, a następnie cały obszar uzupełnić warstwą antyerozyjną. Dno rabaty retencyjnej należy wykonać jako przepuszczalne, zapewniające infiltrację wód opadowych do gruntu.

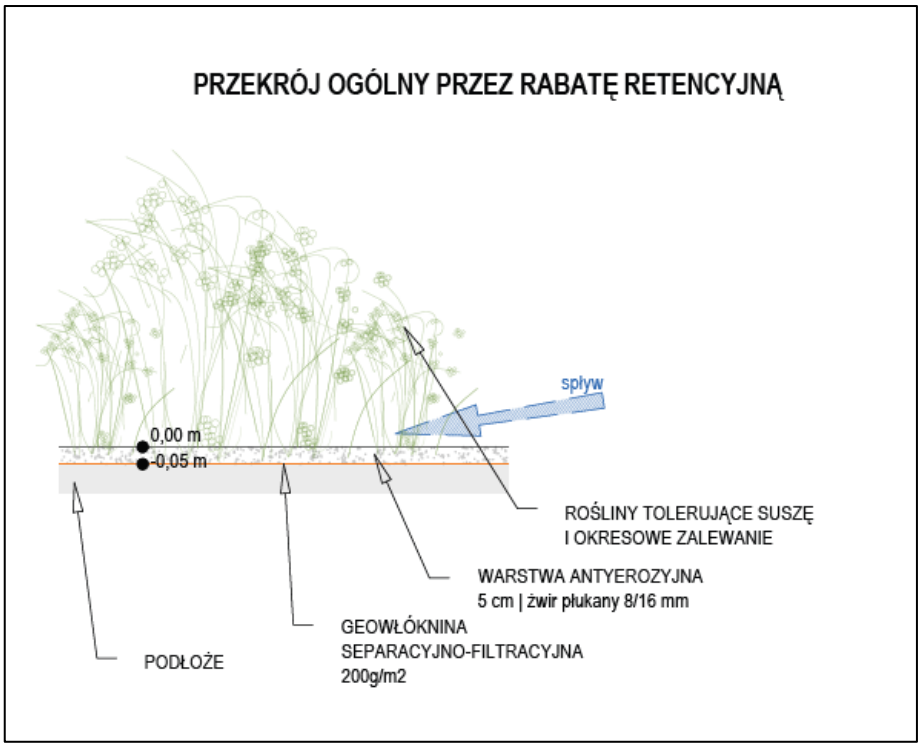
<u>Konstrukcja rabaty retencyjnej ogrodów deszczowych:</u>

– rośliny tolerujące susze i okresowe zalewanie

5 cm – warstwa antyerozyjna, żwir płukany, fr. 8/16 mm

– geowłóknina separacyjno-filtracyjna 200g/m2

– podłoże



Rysunek 4. Przekrój ogólny przez rabatę retencyjną.

5.3.3. UZUPEŁNIAJĄCE ELEMENTY PROJEKTOWANE

Uwaga! Elementy zostały dobrane tak, aby podnieść walory estetyczne i użytkowe projektowanej przestrzeni. Na etapie sporządzania szczegółowego projektu budowlanego i/lub wykonawczego dopuszcza się zastosowanie innych elementów uzupełniających zgodnych ze standardami miejskimi po akceptacji Zamawiającego.

KŁODY

Kłody z drewna twardego.

Wymiary: dł. 0,5-2,5 m, śr. 0,25-0,3 m.

GŁAZY

Kamienie naturalne np. otoczak lub kamień łamany o nieregularnym kształcie i frakcji 250/450 mm.

5.4. WIELKOŚĆ MOŻLIWYCH PRZEKROCZEŃ LUB POMNIEJSZENIA PARAMETRÓW POWIERZCHNI LUB WSKAŹNIKÓW

Dopuszczalne wielkości możliwych przekroczeń w zakresie wielkości i parametrów technicznych projektowanych elementów zagospodarowania terenu wynoszą +/- 5%.

II. OPIS WYMAGAŃ ZAMAWIAJĄCEGO W STOSUNKU DO PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

6. WYMAGANIA OGÓLNE DOTYCZĄCE OPRACOWANIA DOKUMENTACJI PROJEKTOWEJ

Projekt musi być zgodny z postanowieniami, uzgodnieniami, opiniami, zatwierdzeniami, zapisami decyzji administracyjnych oraz innymi przepisami mającymi zastosowanie przy realizacji projektu;

***Jeśli będzie wymagane, należy uzyskać warunki i uzgodnienia od wszelkich podmiotów, których stanowisko będzie niezbędne do realizacji zadań w formule zaprojektuj i wybuduj, między innymi*:**

- Wydział Planowania Urzędu Miasta Lublin – potwierdzenie zgodności planowanej inwestycji z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- gestorzy sieci uzbrojenia terenu – uzgodnienia dotyczące zbliżeń lub ewentualnych kolizji z istniejącą lub projektowaną infrastrukturą techniczną;
- zarządca terenu lub właściciel nieruchomości – uzyskanie wymaganych zgód na prowadzenie robót, jeżeli będą wymagane;
- właściwy organ administracji architektoniczno-budowlanej – dokonanie zgłoszenia robót budowlanych lub uzyskanie decyzji o pozwoleniu na budowę (jeżeli dotyczy),
- właściwe organy administracji publicznej – uzyskanie innych opinii, uzgodnień lub decyzji wymaganych przepisami prawa, niezbędnych do realizacji inwestycji;

Szczegółowy zakres i formę Projektu Budowlanego określa ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz.U. 2026 poz. 524 z późn. zm.), Rozporządzenie Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz.U. z 2022 r. poz. 1679, z późn. zm.) oraz Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 20 grudnia 2021 r. w sprawie określenia szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno-użytkowego (Dz.U. z 2021 r. poz. 2454, ze zm.). Wykonanie przedmiotu zamówienia musi być również zgodne z obowiązującymi przepisami prawa, a w szczególności prawem budowlanym wraz z aktami wykonawczymi, wiedzą techniczną oraz normami technicznymi.

W projekcie należy uwzględnić warunki i wymagania określone w obowiązujących dokumentach planistycznych.

Wskazane powyżej elementy wymagane przez Zamawiającego nie stanowią zamkniętego katalogu. Wykonawca rozszerzy dokumentacje o inne elementy, wymagane przepisami prawa lub niezbędne do prawidłowego wykonania przedmiotu zamówienia.

7. WYMAGANIA DOTYCZĄCE ZAKRESU PRAC PRZEDPROJEKTOWYCH I DOKUMENTACJI PROJEKTOWEJ

Dokumentacja projektowa (projekt budowlany i/lub wykonawczy) powinna uwzględniać projekt branży architektury- krajobrazu oraz wszystkie opracowania wynikające z obowiązujących przepisów, postanowień, opinii, uzgodnień i decyzji administracyjnych oraz założeń programowych, warunków technicznych wydanych przez właścicieli urządzeń infrastruktury. W dokumentacji projektowej nie mogą być przyjęte rozwiązania konkretnej firmy, należy przyjmować rozwiązania o danych parametrach technicznych, które muszą być podane w opracowaniu.

Oferowana cena za prace projektowe powinna obejmować kompleks czynności i kosztów z nimi związanych łącznie z opłatami pobieranymi przez urzędy i instytucje z tytułu uzgodnień prac projektowych oraz zakupem map i podkładów geodezyjnych, wypisów z ewidencji gruntów, kosztów niezbędnych badań i inne w tym miejscu niewyszczególnione.

Wykonawca musi zapewnić w zespole udział projektantów posiadających odpowiednie uprawnienia. Wykonawca wykaże, że dysponuje zespołem osobowym składającym się z niżej wymienionych osób, przy czym Zamawiający dopuszcza łączenie funkcji:

- co najmniej jedną osobą do projektowania w branży architektura krajobrazu, posiadającą wykształcenie wyższe na kierunku architektura krajobrazu, a także posiadającą przynajmniej 5-letnie doświadczenie zawodowe,
- co najmniej jedną osobą posiadającą wykształcenie i uprawnienia do projektowania bez ograniczeń w specjalności instalacyjnej w zakresie instalacji sanitarnych.

Kompletną dokumentację projektową należy dostarczyć Zamawiającemu w następującej formie:

- w formie papierowej oraz w formie elektronicznej na nośniku pendrive:
- dla rysunków: w formacie DWG/DXF oraz PDF,
- dla tekstów: w formacie DOC lub DOCX,
- dla zestawień: w formacie XLS lub XLSX,
- dla dokumentów skanowanych: w formacie PDF lub TIFF.

7.1. Koncepcja zagospodarowania terenu – uszczegółowienie

Przed przystąpieniem do właściwych prac projektowych wybrany Wykonawca wykona uszczegółowioną koncepcję zagospodarowania terenu, uwzględniającą rozmieszczenie wszystkich elementów. Koncepcja powinna zostać wykonana na aktualnej mapie do celów projektowych lub aktualnej mapie zasadniczej.
Koncepcja ma przedstawiać szczegółowe rysunki:

- projektowanych rozwiązań małej retencji,
- lokalizacji i parametrów obiektów małej retencji,

- projektowanych elementów uzupełniających,
- lokalizacji i parametrów elementów uzupełniających,
- zieleni z oznaczeniem lokalizacji poszczególnych gatunków na mapie,

Ponad to:

- opis techniczny ww. elementów,
- mapę z naniesioną inwentaryzacją drzew oraz lokalizacją ww. elementów w terenie.
- mapę z projektem gospodarki drzewostanem i projektem ochrony drzew w celu minimalizowania skutków planowanych robót budowlanych na istniejącą roślinność.

7.2. Wytyczne i wymagania dotyczące opracowania projektu

Wykonawca przygotuje kompletną dokumentację projektową uwzględniającą projekty w branży zieleni oraz innych branż niezbędnych do realizacji przedmiotu zamówienia wraz ze szczegółowymi Specyfikacjami Technicznymi Wykonania i Odbioru Robót oraz wszystkie inne opracowania wynikające z obowiązujących przepisów, postanowień i decyzji administracyjnych wraz z klauzulą o kompletności dokumentacji. Dokumentacja będzie posiadać oświadczenie Wykonawcy, podpisane przez projektantów odpowiedzialnych za spełnienie tych wymagań, że została wykonana zgodnie z umową, obowiązującymi przepisami i w stanie kompletnym z punktu widzenia celu, któremu ma służyć. Opracowania graficzne muszą być wykonane na aktualnych mapach do celów projektowych lub zasadniczych, w zależności od zakresu projektowanego przedsięwzięcia. Wykonana dokumentacja powinna być kompletna z punktu widzenia celu, któremu ma służyć.

Wykonanie przedmiotu zamówienia musi być zgodne z obowiązującymi przepisami prawa a w szczególności prawem budowlanym, wraz z aktami wykonawczymi, z zasadami współczesnej wiedzy technicznej oraz normami technicznymi.

Wykonawca jest zobowiązany uwzględnić ryzyko zmian w aktach prawnych, przepisach technicznych i konieczności uwzględniania ich w opracowaniu wszystkich dokumentów powstałych w wyniku realizacji zamówienia.

Cały przedmiot zamówienia Wykonawca ma obowiązek zaprojektować i wykonać w sposób oszczędny tzn. w oparciu o zasadę dążenia do uzyskania założonych w tym programie efektów przy jak najniższej kwocie wydatków.

Przedmiot zamówienia należy wykonać w sposób umożliwiający użytkowanie przez osoby o ograniczonej mobilności i percepcji, zgodnie z definicją „projektowania uniwersalnego” oraz obowiązującymi przepisami prawa. Wykonanie przedmiotu zamówienia musi być zgodne z zasadami dostępnej przestrzeni, w tym infrastruktury dla pieszych ze szczególnym uwzględnieniem osób o ograniczonej mobilności i percepcji.

Projekt budowlany i/lub wykonawczy dla danej lokalizacji ma uwzględniać wszystkie elementy przeznaczone do realizacji w ramach prac wykonawczych, w tym m.in.:

- projekt zagospodarowania terenu,
- projektowane lokalizacje i parametry elementów zagospodarowania,
- projekt zieleni (projekt nasadzeń krzewów, bylin oraz innych innowacyjnych/autorskich kompozycji zieleni zaproponowanych na etapie projektu szczegółowego);

Projekt zagospodarowania terenu powinien być zgodny z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz.U. 2022 poz. 1679) oraz uwzględniać zastane i projektowane elementy:

- ukształtowanie terenu, w tym planowany układ spływu wód opadowych;
- układ komunikacyjny w tym ciągi piesze i jezdne;
- elementy małej architektury;
- inwentaryzację szaty roślinnej (drzewa, krzewy i inne naturalne formy pokrycia terenu);
- gospodarkę drzewostanem i inną zastaną roślinnością.

Wykonawca, działając w imieniu Zamawiającego, będzie zobowiązany m.in. do: uzyskania uzgodnień, decyzji oraz opinii dla rozwiązań projektowych związanych z projektowanym zagospodarowaniem terenu oraz (jeżeli dotyczy) do skutecznego zgłoszenia wykonywania robót budowlanych / pozwolenia na budowę.

7.3. Szczegółowe Specyfikacje Techniczne Wykonania i Odbioru Robót

Forma i zakres dokumentacji projektowej, Specyfikacji Technicznej Wykonania i Odbioru Robót powinna być zgodna z obowiązującymi przepisami określonymi w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 20 grudnia 2021 r., (Dz.U. 2021 poz. 2454 tj. z późn. zm.) w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz Programu Funkcjonalno – Użytkowego. Specyfikacje Techniczne Wykonania i Odbioru Robót powinny zostać sporządzone dla każdego rodzaju robót budowlanych wynikających z dokumentacji projektowej opracowywanej przez Wykonawcę i po zatwierdzeniu przez Zamawiającego będą stanowiły podstawę do oceny wykonania i odbioru robót niezbędnych dla zrealizowania przedmiotu zamówienia.

Jeżeli po opracowaniu Dokumentacji projektowej przez Wykonawcę wyniknie potrzeba wykonania robót budowlanych, na które w niniejszym PFU nie załączono odpowiednich warunków wykonania i odbioru robót, Wykonawca opracuje i przedstawi do przeglądu i akceptacji Zamawiającemu dodatkowe STWiORB na te roboty oraz wykona te roboty w ramach ceny wynikającej z Umowy. Warunki wykonania i odbioru robót uzupełniają program funkcjonalno-użytkowy w zakresie wymagań technicznych, a zawarte w nich wymagania w zakresie materiałów i ich jakości, sprzętu, środków transportowych, warunków wykonania robót, badań i kontroli jakości, należy traktować jako minimalne w stosunku do wymagań jakie będą zawarte w opracowywanych przez Wykonawcę Specyfikacjach Technicznych Wykonania i Odbioru Robót.

7.4. Dokumentacja powykonawcza

Po zakończeniu prac, nie później niż w dniu zgłoszenia do odbioru końcowego zamówienia, Wykonawca przekaże Zamawiającemu dokumentację powykonawczą w wersji papierowej oraz w wersji elektronicznej, która zawierać będzie m.in. wszelkie wymagane uzgodnienia i opinie, instrukcję użytkowania i konserwacji obiektów małej retencji oraz zieleni wraz z szacunkowymi kosztami brutto rocznych prac związanych z pracami konserwacyjnymi.

Dokumentacja powykonawcza powinna zawierać m.in. dokumentację projektową z naniesionymi zmianami i uzupełnieniami, dokonanymi w trakcie wykonywania robót, deklaracje zgodności zastosowanych materiałów z Polską Normą, Normą Europejską, Specyfikacją Techniczną, Aprobatą Techniczną, wyniki pomiarów geodezyjnych wykonywanych przez służbę geodezyjną Wykonawcy, wyniki badań rutynowych i dodatkowych wskazanych przez Nadzór.

8. WYMAGANIA DOTYCZĄCE PROWADZENIA ROBÓT I REALIZACJI ZAMÓWIENIA

Prace budowlane należy wykonać:

- w sposób zapewniający bezpieczeństwo ludzi i mienia, zgodny z obowiązującymi przepisami prawa, wymogami oraz normami techniczno-budowlanymi,
- z należytą ostrożnością dla istniejącej zielni, poprzez zabezpieczenie szaty roślinnej na czas prowadzenia robót budowlanych, w tym prowadzenie robót w sposób, który nie będzie kolidować z systemami korzeniowymi dużych drzew i ich nie uszkodzi - stosowanie ogrodzeń panelowych wygradzających istniejące grupy drzew i krzewów przewidzianych do zachowania oraz dróg tymczasowych,
- w przypadku uszkodzenia infrastruktury terenu Wykonawca zobowiązany jest na koszt własny do odtworzenia i naprawy,
- przy zachowaniu należytej odległości od istniejącej infrastruktury podziemnej i nadziemnej,
- z uwzględnieniem tyczenia geodezyjnego elementów projektowanego zagospodarowania terenu,
- z uwzględnieniem naprawy istniejącej szaty roślinnej zniszczonej w trakcie prowadzonych robót budowlanych,
- z uwzględnieniem wszelkich robót odtworzeniowych,
- z uwzględnieniem innych niezbędnych prac,
- z uwzględnieniem uporządkowania terenu budowy.

Wykonawca w ramach wynagrodzenia zobowiązany jest do:

1. Dokonania potwierdzenia bądź weryfikacji danych wyjściowych do projektowania, przygotowanych przez Zamawiającego i w uzasadnionych wypadkach dostosowania ich tak, aby zagwarantować osiągnięcie wymagań zawartych w PFU. Wykonawca na własny koszt wykona wszystkie badania i analizy uzupełniające niezbędne dla prawidłowego wykonania przedmiotu zamówienia.
2. Wykonawca musi zapewnić w zespole udział wykonawców posiadających odpowiednie uprawnienia i kwalifikacje do prowadzenia i wykonywania robót budowlanych. Wykonawca wykaże, że dysponuje

zespołem osobowym składającym się z niżej wymienionych osób, przy czym Zamawiający dopuszcza łączenie funkcji:

- co najmniej jedną osobą do kierowania robotami w branży architektura krajobrazu i sprawującej nadzór dendrologiczny nad istniejącą zielenią, posiadającą wykształcenie wyższe na kierunku architektura krajobrazu, a także posiadającą przynajmniej 5-letnie doświadczenie zawodowe,
- co najmniej jedną osobą posiadającą wykształcenie i uprawnienia do kierowania robotami w specjalności sanitarnej.

3. Wykonania przedmiotu umowy zgodnie z zaakceptowana przez Zamawiającego dokumentacją projektową, Specyfikacjami Technicznymi Wykonania i Odbioru Robót, zasadami wiedzy technicznej, przepisami prawa budowlanego, decyzjami, opiniami i uzgodnieniami.
4. Protokolarnego przejęcia terenu budowy.
5. Zabezpieczenia terenu budowy z zachowaniem najwyższej staranności i uwzględnieniem specyfiki zamówienia oraz jego przeznaczenia.
6. Pozyskania miejsca, zorganizowania zaplecza budowy wraz z doprowadzeniem potrzebnych mediów, ponoszenia kosztów ich zużycia w okresie realizacji robót. Zaplecze budowy Wykonawca zlokalizuje w miejscu, jak najmniej uciążliwym dla użytkowników terenów przyległych do terenu inwestycji.
7. Demontażu zaplecza budowy oraz urządzeń i obiektów tymczasowych po zakończeniu budowy, doprowadzenia wykorzystanego terenu co najmniej do stanu i wyglądu pierwotnego.
8. Zapewnienia stałego utrzymania porządku i czystości wewnątrz i bezpośrednio na zewnątrz terenu budowy oraz utrzymania w stanie estetycznym ogrodzeń i obiektów tymczasowych budowy.
9. Zorganizowania i zabezpieczenia terenu budowy oraz zapewnienia stałych warunków widoczności w dzień i w nocy wszystkich elementów oznakowania. Wykonawca ponosi wszelką odpowiedzialność i zobowiązany jest do likwidacji szkód wyrządzonych osobom trzecim na terenie budowy i na terenie przyległym do terenu budowy, na skutek własnej działalności lub swoich podwykonawców, w stopniu całkowicie zwalniającym od tej odpowiedzialności Zamawiającego.
10. Ubezpieczenia budowy i robót z tytułu szkód, które mogą zaistnieć w związku ze zdarzeniami losowymi, odpowiedzialności cywilnej oraz następstw nieszczęśliwych wypadków, dotyczących pracowników i osób trzecich, które to wypadki mogą powstać w związku z prowadzonymi robotami budowlanymi, a w tym z ruchem pojazdów mechanicznych.
11. Zawiadamianie Zamawiającego o wykonaniu robót zanikających lub ulegających zakryciu.
12. Umożliwienia Zamawiającemu sprawdzenia każdej roboty, która zanika lub ulega zakryciu.
13. W uzasadnionych przypadkach na żądanie Zamawiającego, Wykonawca ma obowiązek odkryć lub wykonać otwory niezbędne dla zbadania robót, o ile wcześniej nie poinformował Zamawiającego o gotowości robót do odbioru, a następnie na własny koszt przywrócić stan poprzedni.
14. Odpowiedniego oznakowania terenu robót i zaplecza budowy oraz dodatkowego niezbędnego obszaru przy uwzględnieniu wymagań w zakresie bezpieczeństwa ruchu drogowego, przepisów BHP oraz bezpiecznego wykonania robót.

15. Stosowania przy wykonywanych pracach sprzętu, który nie spowoduje hałasu i wibracji ponad dopuszczalne normy, ograniczenia pracy maszyn na tzw. „jałowym biegu”.
16. Zastosowania środków organizacyjnych i technicznych w celu ochrony środowiska gruntowo-wodnego przed zanieczyszczeniami ropopochodnymi pochodzącymi od pracujących maszyn i urządzeń pracujących w ramach realizacji przedmiotu zamówienia.
17. Poniesienia wszelkich kosztów związanych z: wykonaniem dróg dojazdowych, montażowych i innych niezbędnych do realizacji zamówienia, zapewnienie niezbędnych nadzorów technicznych ze strony właścicieli urządzeń obcych oraz ze strony służb miejskich w celu prawidłowego prowadzenia robót,
18. Koordynowania robót podwykonawców.
19. Prowadzenia robót w takim systemie, który zagwarantuje wykonanie robót w zakładanym terminie umownym oraz zgodnie z opracowanym przez Wykonawcę i zatwierdzonym przez Zamawiającego harmonogramem robót.
20. Dokonywania wszelkich niezbędnych uzgodnień związanych z realizacją zakresu zamówienia,
21. Przerwanie robót na żądanie Inspektora Nadzoru Inwestorskiego lub Zamawiającego oraz zabezpieczenie wykonanych robót przed ich zniszczeniem.
22. Wykonania wszelkich czynności dodatkowych wynikających z przyjętej technologii wykonania robót oraz wynikających z dostępu do miejsca robót, w tym zabezpieczenia infrastruktury na czas prowadzenia robót oraz okolicznych budynków i innych obiektów budowlanych zlokalizowanych w okolicy budowy, konserwacji urządzeń zabezpieczających i oznakowania.
23. Regulacji urządzeń uzbrojenia podziemnego wykonywanych lub przebudowywanych nawierzchni drogowych oraz trawników.
24. Zabezpieczenia sąsiednich obiektów i urządzeń na czas prowadzenia robót oraz zapewnienia dostępu do wszystkich posesji przez cały czas trwania robót.
25. Wykonania wszelkich, wymaganych przez Inspektora Nadzoru Inwestorskiego Programów Zapewnienia Jakości niezbędnych do zrealizowania umowy.
26. Uwzględnienia w cenie ofertowej kosztów związanych z ewentualnym wydłużeniem robót (prace zabezpieczające itp.) spowodowanych koniecznością zastosowania zimowej przerwy technologicznej. Konieczność zastosowania w/w przerwy nie może być podstawą do żądania od Zamawiającego zwrotu kosztów spowodowanych faktem przedłużenia czasu na ukończenie robót budowlanych.
27. Zabezpieczenia istniejącej zieleni w sąsiedztwie prowadzonych robót zgodnie zatwierdzonym Projektem Ochrony Drzew i dbałości o przestrzeganie przepisów dotyczących ochrony środowiska.
28. Wykonawca ponosi odpowiedzialność za naruszenie przepisów dotyczących ochrony środowiska na terenie budowy i na terenie przyległym do terenu budowy w stopniu całkowicie zwalniającym od tej odpowiedzialności Zamawiającego.
29. Sprawowania nadzoru autorskiego nad opracowaną dokumentacją projektową zgodnie z Prawem budowlanym.

30. Opracowania harmonogramu robót budowlanych oraz prac projektowych w formie i zakresie uzgodnionym z Zamawiającym w ramach przyjętej ceny ofertowej.
31. Wykonania wszelkich czynności dodatkowych wynikających z przyjętej technologii wykonania robót oraz wynikających z dostępu do miejsca robót, w tym zabezpieczenia infrastruktury na czas prowadzenia robót oraz okolicznych budynków i innych obiektów budowlanych zlokalizowanych w obszarze oddziaływania budowy.
32. Usunięcia wszelkich nieprzewidzianych w projekcie kolizji i przeszkód, na które ewentualnie natrafi w trakcie wykonywania robót po ich zidentyfikowaniu. Kolizje i przeszkody Wykonawca ma obowiązek zgłosić Zamawiającemu, przedstawiając sposób ich usunięcia. Jeżeli usunięcie takiej kolizji wymaga sporządzenia dodatkowej dokumentacji projektowej i/lub dokonania uzgodnień, to jest to obowiązkiem Wykonawcy.
33. Wszelkie prace ziemne należy prowadzić w sposób zapewniający ochronę znaków osnowy geodezyjnej zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1151, ze zm.).
34. Zgłoszenia do właściwego Geodety w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia kolidujących punktów osnowy geodezyjnej, a następnie odtworzenie tych punktów w terenie,
35. Wywiezienia i utylizacji po rozbiórkach budowlanych ziemi, ewentualnych odpadów gabarytowych, betonowych, stalowych i innych.
36. Utrzymania terenu budowy i dróg dojazdowych w należytym stanie technicznym i bieżącego usuwania zbędnych materiałów, odpadów, śmieci.
37. Używania materiałów i wyrobów posiadających aprobaty techniczne, świadectwo dopuszczenia do stosowania, atesty, udokumentowane źródło pochodzenia. Wszystkie materiały i urządzenia przed ich wbudowaniem muszą zostać zaakceptowane przez Inspektora Nadzoru Inwestorskiego lub innego przedstawiciela Zamawiającego. Wszystkie certyfikaty, atesty i deklaracje i karty katalogowe powinny być załączone do dokumentacji. Wszystkie materiały, urządzenia i sprzęt dostarcza Wykonawca.
38. Zagospodarowania materiałów pochodzących z rozbiórki zgodnie z Ustawie z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz. U. 2023 r. poz. 1587, ze zm.).
39. Przed przystąpieniem do robót wykonawca sporządzi inwentaryzację fotograficzną przyległych do terenu budowy obiektów i okolicznych dróg oraz dróg dojazdowych do budowy. W przypadku ewentualnych uszkodzeń w wyniku przejazdów pojazdów budowy, pracy sprzętu budowlanego czy z powodu innych przyczyn powstałych w związku z wykonywanym przez Wykonawcę pracami, Wykonawca naprawi uszkodzone elementy we własnym zakresie i na swój koszt.
40. Usunięcia wszelkich wad ujawnionych w trakcie odbioru końcowego przedmiotu Umowy oraz w okresie rękojmi.
41. Przygotowania od strony technicznej i czynnego udziału w odbiorach technicznych, końcowym i ostatecznym przedmiotu zamówienia.

42. Pozostałe wymagania i warunki dotyczące zakresu i realizacji przedmiotu umowy określać będą dokumentacja projektowa wraz ze Szczegółowymi Specyfikacjami Technicznymi Wykonania i Odbioru Robót Budowlanych oraz Specyfikacja Warunków Zamówienia.
43. Jeżeli w trakcie prac montażowych powstanie urobek z wykopów. Wykonawca zobowiązany jest zagospodarować pozyskany urobek. Zagospodarowanie musi być zgodne z zasadami utylizacji składowania materiałów odpadowych określonymi w Ustawie z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz. U. 2023 r. poz. 1587, ze zm.). Wykonawca zawrze w swoich cenach koszty związane z zagospodarowaniem urobku, a także jest zobowiązany do przekazania Zamawiającemu wszystkich niezbędnych protokołów z tym związanych.
44. Nie dopuszcza się wykorzystania podczas realizacji prac podłoża wyprodukowanego na bazie torfu.
45. Zapewnienie nadzoru nad pracami przez osobę posiadającą właściwe uprawnienia.
46. Ubezpieczenie budowy i robót zgodnie z postanowieniami Umowy.
47. Stosowanie i proponowanie najkorzystniejszych dla Zamawiającego rozwiązań z punktu widzenia ekonomicznego i technicznego.
48. Utrzymywanie w czasie realizacji robót terenu w stanie bez przeszkód komunikacyjnych, a także usuwanie zbędnych materiałów, odpadów i śmieci. Odpady i śmieci powstałe w wyniku wykonywania robót zostaną wywiezione przez Wykonawcę w ramach wynagrodzenia za wykonanie Przedmiotu Umowy. Wykonawca musi posiadać dokumenty potwierdzające przyjęcie odpadów przez składowiska oraz dokonanie stosownych opłat.
49. Zabezpieczenie przeciwpożarowego, ochrony znajdującego się na terenie robót budowlanych mienia oraz zapewnienia warunków bezpieczeństwa, w tym również przestrzeganie wszystkich przepisów dotyczących bezpieczeństwa i higieny pracy i ponoszenie pełnej odpowiedzialności za pracowników w przypadku szkody powstałej w wyniku prowadzenia robót do czasu protokolarnego przekazania terenu Zamawiającemu.

9. WYMAGANIA DOTYCZĄCE PRZYGOTOWANIA TERENU

Przed przystąpieniem do robót zasadniczych Wykonawca zobowiązany jest do wykonania wszelkich prac przygotowawczych, niezbędnych do prawidłowej realizacji inwestycji. Roboty przygotowawcze należy prowadzić z zachowaniem obowiązujących przepisów prawa zasad bezpieczeństwa oraz uwzględnić ochronę istniejącej infrastruktury technicznej i zieleni przeznaczonej do zachowania.

Wymagania dotyczące robót związanych z przygotowaniem terenu obejmują:

- wygrodzenie i oznakowanie placu budowy;
- zabezpieczenie adaptowanej szaty roślinnej zgodnie z Projektem ochrony drzew (POD) na terenie inwestycji;
- organizację placu budowy;
- tyczenie elementów projektowanego zagospodarowania terenu;

– roboty związane z wytyczeniem i budową dojazdu do terenu budowy;

– zabezpieczenie istniejącego uzbrojenia podziemnego (jeśli jest taka konieczność)

– oczyszczenie terenu z zanieczyszczeń, karczowanie zarośli, wycinka i karczowanie drzew i krzewów przeznaczonych do usunięcia w Dokumentacji Projektowej,

– usunięcie warstwy humusu w miejscach przewidzianych pod roboty ziemne oraz jej zagospodarowanie zgodnie z dokumentację projektową

– wykonanie niezbędnych odkrywek kontrolnych w miejscach kolizji z istniejącym uzbrojeniem (jeżeli zajdzie taka potrzeba)

10. WYMAGANIA DOTYCZĄCE ARCHITEKTURY

Nie dotyczy.

11. WYMAGANIA DOTYCZĄCE KONSTRUKCJI

Nie dotyczy.

12. WYMAGANIA DOTYCZĄCE INSTALACJI BUDOWLANYCH

Przed przystąpieniem do robót ziemnych Wykonawca zobowiązany jest do potwierdzenia aktualnego przebiegu istniejącego uzbrojenia terenu. W przypadku ujawnienia dodatkowych sieci lub urządzeń uzbrojenia terenu prace należy prowadzić zgodnie z wytycznymi ich właścicieli lub gestorów, z zachowaniem szczególnej ostrożności.

Projektowane zagospodarowanie terenu należy dostosować do przebiegu istniejących sieci uzbrojenia terenu, z zachowaniem wymaganych przepisami odległości. W razie konieczności zakres planowanych prac należy uzgodnić z gestorami poszczególnych sieci.

13. WYMAGANIA DOTYCZĄCE WYKOŃCZENIA

Nie dotyczy.

14. WYMAGANIA DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA TERENU

14.1. Wymagania dotyczące prowadzenia i realizacji robót związanych z wykonaniem obiektów małej retencji

W ramach robót związanych z wykonaniem obiektów małej retencji Wykonawca zobowiązany jest do wykonania wszystkich prac niezbędnych do zapewnienia ich prawidłowego funkcjonowania oraz trwałości. Roboty należy prowadzić zgodnie z dokumentacją projektową, obowiązującymi przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej.

W ramach robót związanych z budową obiektów małej retencji należy wykonać:

– wykonanie wykopu pod projektowane ogrody deszczowe,
– przygotowanie i odpowiednie wyprofilowanie dna oraz niecki;
– ułożenie warstw konstrukcyjnych ogrodu deszczowego, zgodnych z przyjętą technologią,

- wykonanie obrzeży lub innych elementów towarzyszących i wykończeniowych, jeżeli przewiduje je dokumentacja projektowa;
- Przygotowanie gleby pod sadzenie roślin,

14.2. Wymagania dotyczące prowadzenia robót i realizacji związanych z wykonaniem zieleni

Wykonawca zobowiązany jest do wykonania robót związanych z zagospodarowaniem zieleni zgodnie z dokumentacje projektową, zasadami sztuki ogrodniczej, wymaganiami dotyczącymi materiału roślinnego oraz Standardami Zieleni dla miasta Lublin. Rośliny powinny być zdrowe, wolne od chorób i uszkodzeń oraz spełniać jakościowe wymagania obowiązujących norm i specyfikacji.

W ramach robót związanych z wykonaniem zieleni należy wykonać:

- zakup, dostawę i rozładunek krzewów, bylin, traw ozdobnych,
- wykonanie nasadzeń krzewów, bylin, traw ozdobnych
- podlanie posadzonych roślin
- roczną pielęgnację drzew, rabat i trawników.

Uwaga!!!
Wykonanie nasadzeń roślinnych

Niedopuszczalne jest stosowanie gatunków inwazyjnych. Listę gatunków inwazyjnych zawarto w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 9 grudnia 2022 r. w sprawie listy inwazyjnych gatunków obcych stwarzających zagrożenie dla Unii i listy inwazyjnych gatunków obcych stwarzających zagrożenie dla Polski, działań zaradczych oraz środków mających na celu przywrócenie naturalnego stanu ekosystemów (Dz. U. 2022 poz.2649).

Krzewy przeznaczone do nasadzeń w ramach gatunku i odmiany powinny być wyrównane pod względem wielkości, kształtu, zabarwienia i stopnia rozwoju. Winny być uformowane z zachowaniem pokroju charakterystycznego dla gatunku i odmiany oraz posiadać następujące cechy:

- minimum 5 pędów o długości części nadziemnej minimum 1/3 wysokości typowej dla danego gatunku,
- krzewy płożące – rozpiętość części nadziemnej minimum 50cm/50cm,
- pędy równomiernie rozmieszczone w typowy dla odmiany sposób,
- dobra kondycja zdrowotna, bez oznak chorób i żerowania szkodników,
- bryła korzeniowa powinna być w pojemnikach typu min. C3–C5 w zależności od wzrostu poszczególnych gatunków, prawidłowo uformowana, przerośnięta i nieuszkodzona.

Projektowane nasadzenia bylin powinny charakteryzować się następującymi parametrami: pojemnik – min. P9 lub C1,5, sadzonki przynajmniej dwuletnie. Gęstość sadzenia charakterystyczna dla danego gatunku i odmiany średnio 7-9 szt./m2.

Materiał szkółkarski musi być czysty odmianowo i wyprodukowany zgodnie z zasadami agrotechniki szkółkarskiej oraz Zaleceniami jakościowymi dla ozdobnego materiału szkółkarskiego – wydanymi przez Związek Szkółkarzy Polskich w 2018 roku oraz Standardami Zieleni dla miasta Lublin. Rośliny muszą być zdrowe, zdrewniałe, zahartowane oraz prawidłowo uformowane z zachowaniem charakterystycznego dla gatunku i odmiany

pokroju oraz zbliżone do siebie pod kątem wysokości, średnicy i długości pędów. System korzeniowy musi być dobrze wykształcony, zwarty, odpowiedni do wieku rośliny i sposobu uprawy.

Wszystkie prace należy wykonać zgodnie z zasadami sztuki ogrodniczej przez specjalistyczną firmę, pod nadzorem Zamawiającego.

Zalecenia dodatkowe

Preferowane są rośliny rozmnażane w szkółkach zlokalizowanych na terenie województwa lubelskiego lub w regionach o zbliżonych bądź surowszych warunkach klimatycznych. Zaleca się stosowanie materiału roślinnego przystosowanego do lokalnych warunków siedliskowych oraz strefy mrozoodporności występującej na obszarze Lublina i okolic. Należy unikać stosowania roślin pochodzących bezpośrednio z importu z krajów o łagodniejszym klimacie, gdyż mogą one wykazywać obniżoną odporność na niskie temperatury i niekorzystne warunki zimowe.

Kontrola wybranego do nasadzeń materiału roślinnego powinna być dokonywana przed zakupem (najlepiej, jeśli to możliwe – w szkółce) i obejmować:

- jakość i stan zdrowotny – **brak wad niedopuszczalnych** (wg Związku Szkółkarzy Polskich i Standardów Zieleni dla miasta Lublin);
- ukształtowanie systemu korzeniowego – liczba szkółkowań;
- ukształtowanie części nadziemnej – prawidłowy pokrój i forma;
- parametr materiału szkółkarskiego zgodnie z ww. wymaganiami oraz tabelami z wykazem materiału roślinnego.

14.3. Wymagania dotyczące prowadzenia robót odtworzeniowych i zakończenia prac

Po zakończeniu robót budowlanych należy dokonać renowacji i odtworzenia zniszczonych w trakcie elementów terenu zgodnie z wskazaniem Zamawiającego.

Wszelkie dodatkowe prace renowacyjne wymagane na skutek uszkodzenia w trakcie robót budowlanych, Wykonawca wykona na swój koszt po wcześniejszym uzgodnieniu i zaakceptowaniu przez Zamawiającego.

Na terenie inwestycji mogą znajdować się sieci uzbrojenia podziemnego. Zamawiający wymaga, aby przedmiot umowy był realizowany w odpowiedniej odległości o sieci uzbrojenia podziemnego, tak aby nie zostały one naruszone w trakcie prac budowlanych.

W przypadku uszkodzenia sieci Wykonawca zobowiązany jest do niezwłocznego powiadomienia właściwych służb oraz gestora sieci, a także do usunięcia powstałych uszkodzeń na własny koszt.

Ponadto, Wykonawca zobowiązany jest do:

- oczyszczenia terenu po zakończeniu wszelkich prac związanych z realizacja inwestycji,
- usunięcia odpadów budowlanych, materiałów tymczasowych oraz zaplecza budowy,
- pozostawienia terenu w stanie odpowiednim i bezpiecznym, umożliwiającym jego użytkowanie zgodnie z przeznaczeniem.

14.4. Harmonogram prac objętych przedmiotowym zamówieniem

ETAP	Lp.	ZADANIE	CZAS PRZEWIDZIANY NA WYKONANIE ZADANIA
ETAP I – PROJEKTOWY	1.	Dopracowanie i uszczegółowienie koncepcji (wizja terenowa, inwentaryzacja, analiza materiałów wyjściowych oraz uwarunkowań, opracowanie koncepcji)	1 tydz.
		Uzgodnienie koncepcji z Zamawiającym, wprowadzenie ewentualnych korekt, uzyskanie akceptacji Zamawiającego	
	2.	Opracowania projektu budowlanego (jeżeli dotyczy) i wykonawczego oraz innej dokumentacji, niezbędnej do realizacji zadania	12 tyg.
		Uzyskanie wszelkich wymaganych prawem opinii, uzgodnień, zgłoszeń, decyzji administracyjnych, w tym uzgodnień wodnoprawnych oraz innych decyzji lub zgłoszeń wynikających z przepisów prawa budowlanego, o ile będą wymagane dla przyjętych rozwiązań projektowych, uzgodnienia i zaopiniowania projektu we właściwych jednostkach, w tym (jeżeli niezbędne) zatwierdzenie ew. czasowej organizacji ruchu, opinii niezbędnych wydziałów Urzędu Miasta, uzgodnienia z gestorami sieci, pozwolenie wodnoprawne,	
		Jeżeli dotyczy: dokonanie zgłoszenia robót i pozyskanie zaświadczenia o braku podstaw do wniesienia sprzeciwu wobec zgłoszenia lub pozyskanie decyzji o pozwoleniu na budowę.	
		Opracowanie projektu ochrony istniejącego drzewostanu oraz innych projektów niezbędnych do realizacji przedmiotu zamówienia, Opracowanie Specyfikacji Technicznych Wykonania i Odbioru Robót , opracowanie przedmiarów i kosztorysów szczegółowych	
		Opracowanie harmonogramu rzeczowo-finansowego na realizację robót budowlanych.	
	3.	Przekazanie dokumentacji Zamawiającemu, uzyskanie akceptacji, protokołowe przejęcie terenu	
ETAP II – WYKONAWCZY I POWYKONAWCZY	4.	Wykonanie przedmiotowego obiektu wraz z weryfikacją funkcjonowania systemu (zabezpieczenie terenu budowy oraz odpowiednie oznakowanie go, umieszczenie tablic informacyjnych, zlokalizowanie ewentualnego zaplecza budowlanego i wyznaczenie szlaków komunikacyjnych, miejsc składowania materiałów budowlanych i postoju maszyn na terenie budowy w sposób nie powodujący zniszczenia istniejącej szaty roślinnej i minimalizujący zagęszczenie gruntu na terenie budowy, wykonanie wszelkich prac rozbiórkowych i demontażowych, zabezpieczenie istniejących sieci infrastruktury podziemnej i nadziemnej, zabezpieczenie adaptowanej szaty roślinnej na czas prowadzenia robót budowlanych, wykonanie wszelkich prac przygotowawczych i robót ziemnych, dostawę wszelkich niezbędnych materiałów budowlanych oraz materiału roślinnego, budowę obiektu małej retencji, wraz z infrastrukturą towarzyszącą, posadzenie roślin wraz z uprawą gleby, wykonanie innych niezbędnych prac wymaganych dla właściwej realizacji inwestycji, wykonanie prac odtworzeniowych, elementów które uległy uszkodzeniu podczas robót, uporządkowanie terenu budowy)	3 tyg.
	5.	opracowanie dokumentacji powykonawczej oraz wszelkich czynności niezbędnych do dokonania odbioru końcowego inwestycji i przekazania obiektu do użytkowania	

* Niniejszy harmonogram ma charakter orientacyjny i został opracowany na podstawie aktualnych założeń. Może on ulec zmianie w trakcie realizacji przedsięwzięcia, w szczególności w przypadku wystąpienia okoliczności niezależnych od Wykonawcy, zmian organizacyjnych, technicznych lub innych nieprzewidzianych zdarzeń.

Wykonawca zobowiązany jest do omówienia z Zamawiającym wszelkich ewentualnych wątpliwości dotyczących oszacowanych terminów oraz do ich skorygowania, za zgodą Zamawiającego, przed przystąpieniem do realizacji zamówienia.
Poszczególne zadania w obrębie etapu mogą być realizowane równolegle lub w zmienionej kolejności, o ile takie działania nie spowodują wydłużenia czasu realizacji danego etapu ani pogorszenia jakości wykonywanych prac.
Warunkiem przystąpienia do realizacji danego etapu jest uprzednie zakończenie etapu poprzedzającego.

15. WYMAGANIA DOTYCZĄCE MATERIAŁÓW, BADAŃ I ODBIORU ROBÓT BUDOWLANYCH

15.1. Ogólne wymagania formalno-prawne

Obowiązki Wykonawcy:

- Wykonawca zobowiązany jest uwzględnić ryzyko zmian w aktach prawnych, przepisach technicznych i konieczności uwzględnienia ich w opracowaniu wszystkich dokumentów powstałych w wyniku realizacji zamówienia.
- Wykonawca zobowiązany jest do stosowania wyłącznie wyrobów budowlanych dopuszczonych do obrotu i stosowania zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, posiadających wymagane deklaracje właściwości użytkowych, oznakowanie CE lub znak budowlany B, Krajowe Oceny Techniczne (jeżeli są wymagane) oraz inne dokumenty potwierdzające ich dopuszczenie do stosowania. Zastosowanie materiałów wymaga akceptacji Inspektora Nadzoru Inwestorskiego.
- Wszystkie materiały, urządzenia i sprzęt dostarcza Wykonawca.
- Materiały z wykopów, rozbiórek oraz demontażu Wykonawca musi posegregować i wywieźć poza teren budowy.
- Zagospodarowanie materiałów pochodzących z rozbiórki musi być zgodne z zasadami utylizacji i składowania materiałów odpadowych określonymi w Ustawie z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz. U. 2023 r. poz. 1587, ze zm.)
- Materiały pochodzące z rozbiórki, a także inne materiały Wykonawca przetransportuje oraz złoży w miejscach wskazanych przez Zamawiającego – w przypadku takiego zalecenia.
- Wykonawca zawrze w swoich cenach wszelkie koszty związane ze składowaniem, recyklingiem oraz utylizacją wszelkich odpadów, a także zobowiązany jest do przekazania Zamawiającemu w operacie kolaudacyjnym, wszystkich niezbędnych protokołów z tym związanych.

15.2. Wymagania w zakresie ochrony środowiska

Wykonawca będzie prowadził prace z uwzględnieniem ochrony szaty roślinnej, gleby oraz wód podziemnych z zastosowanie ustawy: z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2025 r. poz. 647, ze zm.) z dnia 16 kwietnia 2004 o ochronie przyrody (tj. Dz. U. z 2026 poz. 13, ze zm.), z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz. U. z 2023 r. poz. 1587, ze zm.).

Zakazuje się na terenie inwestycji przycinania korony oraz systemów korzeniowych drzew i krzewów, usuwania drzew i krzewów przeznaczonych do zachowania, nieobjętych ewentualnymi zezwoleniami oraz przekraczania Stref Ochrony Drzew i Krzewów.

Wszystkie roboty związane z zabezpieczeniem drzew i krzewów należy ująć w Programie Ochrony Drzew na placu budowy.

15.3. Wymagania w zakresie gospodarki materiałowej i gospodarki odpadami

Wykonawca prowadzi gospodarkę odpadami w sposób zapewniający ochronę życia i zdrowia ludzi oraz środowiska, w szczególności gospodarka odpadami nie może:

- powodować zagrożenia dla wody, powietrza, gleby, roślin lub zwierząt,
- powodować uciążliwości przez hałas lub zapach,
- wywoływać niekorzystnych skutków dla miejsc o szczególnym znaczeniu, w tym kulturowym i przyrodniczym.

Podczas realizacji robót odpady należy magazynować w sposób selektywny w miejscu na ten cel przeznaczony, wyznaczonym na terenie zaplecza budowy, zgodnie z przepisami ustawy o odpadach oraz jej aktami wykonawczymi w tym zakresie, przy uwzględnieniu dozwolonego czasu magazynowania dla poszczególnych rodzajów odpadów oraz sposobów zabezpieczeń przed przedostawaniem się ich do środowiska, kierując się właściwościami odpadów, wymaganiami ochrony życia i zdrowia ludzi oraz ograniczeniem uciążliwości związanych z ich magazynowaniem.

Ewentualne koszty gospodarowania odpadami są ponoszone przez Wykonawcę.

15.4. Wymagania w zakresie gospodarki wodno-ściekowej

Wykonawca zobowiązany jest do zapobiegania zanieczyszczeniu wód podziemnych, powierzchniowych i gleby. W przypadku podejmowania działalności, której negatywne oddziaływanie na środowisko nie jest jeszcze w pełni rozpoznane, Wykonawca jest obowiązany kierując się przezornością, podjąć wszelkie możliwe środki zapobiegawcze. W przypadku zanieczyszczenia wód podziemnych, powierzchniowych i gleby Wykonawca ponosi koszty usunięcia skutków tego zanieczyszczenia.

CZĘŚĆ INFORMACYJNA

16. PRZEPISY PRAWNE I NORMY ZWIĄZANE Z PROJEKTOWANIEM I WYKONANIEM ZAMIERZENIA BUDOWLANEGO

Informacje ogólne

Zamawiający informuje, że jest zobowiązany stosować postanowienia wynikające z Ustawy z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2024 r. poz. 1320, ze zm.).

Przekazanie Wykonawcy terenu budowy nastąpi po dokonaniu odbioru przez Zamawiającego kompletnej dokumentacji projektowej, zawierającej wszelkie wymagane prawem opinie, zgody, pozwolenia i zatwierdzenia. Wykonawca zorganizuje zaplecze budowy we własnym zakresie i na własny koszt.

Teren opracowania jest własnością Gminy Lublin.

Przepisy prawne i normy związane z niniejszym zamierzeniem budowlanym

Przedstawiony poniżej wykaz aktów prawnych i przepisów technicznych, które Wykonawca powinien uwzględnić w trakcie realizacji niniejszego zamówienia nie jest zbiorem zamkniętym. Wykonawca jest zobowiązany do uwzględnienia, również innych niż wymienione poniżej, jeśli okaże się to konieczne w trakcie realizacji niniejszego zamówienia.

Wykonawca zobowiązany jest do bieżącego śledzenia i stosowania ewentualnych zmian w poniższych przepisach.

Akty prawne:

- Ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2025 r. poz. 960, z późn. zm.)
- Ustawa z dnia 07.07.1994 r. Prawo Budowlane (Dz.U. 2026 poz. 524 z późn. zm.)
- Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz.U. 2026 poz. 13 j.t., z późn. zm.).
- Ustawa z dnia 27.04.2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U. 2025 poz. 647 j.t., z późn. zm.)
- Ustawa z dnia 11.09.2019 r. Prawo zamówień publicznych (Dz.U. 2026 poz. 793 j.t., z późn. zm.)
- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2026 poz. 538 j.t. z późn. zm.),
- Ustawa z dnia 17 maja 1989 r. - Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz.U. 2024 poz. 1151 tj. z późn. zm.),
- Ustawa z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz.U. 2023 poz. 1587 tj. z późn. zm.),
- Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o wyrobach budowlanych (Dz.U. 2021 poz. 1213 tj. z późn. zm.)
- Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. - Prawo energetyczne (Dz. U. 2026 poz. 43 tj. z późn. zm.)
- Rozporządzeniem Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz.U. 2022 poz. 1679 tj. z późn. zm.)
- Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 20 grudnia 2021 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno-użytkowego (Dz.U. 2021 poz. 2454 tj. z późn. zm.)

- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 23 czerwca 2003 r. w sprawie informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia oraz planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia (Dz.U. 2003 nr 120 poz. 1126 z późn. zm.)
- Rozporządzenie Ministra Pracy i Polityki Socjalnej z dnia 26 września 1997 r. w sprawie ogólnych przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy (Dz.U. 2003 nr 169 poz. 1650 tj. z poźn. zm.)
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 22 grudnia 2022 r. w sprawie dziennika budowy oraz systemu Elektroniczny Dziennik Budowy (Dz.U. 2023 poz. 45 z późn. zm.),
- Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 10 listopada 2015 r. w sprawie listy rodzajów odpadów, które osoby fizyczne lub jednostki organizacyjne niebędące przedsiębiorcami mogą poddawać odzyskowi na potrzeby własne oraz dopuszczalnych metod ich odzysku (Dz.U. 2016 poz. 93 tj. z późn. zm.),
- Rozporządzenie Ministra Klimatu z dnia 24 grudnia 2019 r. w sprawie warunków uznania odpadów za posiadające właściwości zakaźne oraz sposobu ustalania tych właściwości (Dz.U. 2020 poz. 3 tj. z późn. zm.),
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 23 czerwca 2003 r. w sprawie informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia oraz planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia (Dz.U. 2003 nr 120 poz. 1126 tj. z późn. zm.),
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 20 grudnia 2021 r. w sprawie określenia metod i podstaw sporządzania kosztorysu inwestorskiego, obliczania planowanych kosztów prac projektowych oraz planowanych kosztów robót budowlanych określonych w programie funkcjonalno-użytkowym (Dz.U. 2021 poz. 2458 tj. z późn. zm.),
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. 2019 poz. 1839 tj. z późn. zm.),
- inne obowiązujące przepisów prawa, dotyczących przedmiotowej inwestycji.

Normy, warunki oraz inne przepisy techniczne.

Wykonawca jest zobowiązany wykonać przedmiot zamówienia, w sposób zgodny z obowiązującymi normami oraz przepisami technicznymi, a w szczególności w sposób zgodny z wymaganiami:

- Polskich Norm przenoszących normy europejskie oraz normy innych państw członkowskich Europejskiego Obszaru Gospodarczego przenoszące normy europejskie (art. 101 ust. 1 pkt 2 lit. a–b ustawy z dnia 11 września 2019 r. – Prawo zamówień publicznych);
- Polskich Norm, w przypadku braku Polskich Norm przenoszących normy europejskie, norm innych państw członkowskich Europejskiego Obszaru Gospodarczego przenoszących normy europejskie, europejskich ocen technicznych, specyfikacji technicznych oraz systemów referencji technicznych – zgodnie z art. 101 ust. 3 pkt 1 ustawy z dnia 11 września 2019 r. – Prawo zamówień publicznych.
- Polskich aprobat technicznych,
- Polskich specyfikacji technicznych,

- Krajowych deklaracji zgodności,
- Krajowych deklaracji właściwości użytkowych wyrobu budowlanego,
- Krajowych ocen technicznych wydawanych na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o wyrobach budowlanych.

Dokumenty pomocnicze i niezbędne do wykonania przedmiotu zamówienia

Projekt powinien opierać się na treści nw. materiałów:

- Uchwała nr 825/XXXV/2005 Rady Miasta Lublin z dnia 17 listopada 2005 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin - część III (Dz. Urz. Woj. Lub. 2006r. Nr 2 Poz. 17),
- Zarządzenie nr 51/4/2022 Prezydenta Miasta Lublin z dnia 14 kwietnia 2022 roku w sprawie wprowadzenia standardów zakładania i pielęgnacji terenów zieleni w mieście,,
- Zamawiający dopuszcza odstąpienie od niektórych wymogów ww. dokumentów pod warunkiem wskazania przez projektantów wymaganych odstępstw i ich uzasadnienie,
- art. 30 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. – Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2026 r., poz. 538 ze zm.).

Inne posiadane informacje i dokumenty

Inne posiadane informacje i dokumenty niezbędne do zaprojektowania i wykonania robót budowlanych:

Program Funkcjonalno-Użytkowy (PFU) nie stanowi opracowania wyczerpującego i Wykonawca powinien wziąć powyższe pod uwagę przy wykonywaniu projektów i planowaniu robót, w szczególności kompletując dostawy sprzętu i wyposażenia. Wymagania ujęte w niniejszym PFU mogą nie objąć wszystkich szczegółów niezbędnych do opracowania projektów i wykonania robót.

17. DOKUMENTY POTWIERDZAJĄCE ZGODNOŚĆ ZAMIERZENIA BUDOWLANEGO Z WYMAGANIAMI WYNIKAJĄCYMI Z ODRĘBNYCH PRZEPISÓW ORAZ INNE DOKUMENTY I INFORMACJE NIEZBEDNE DO ZAPROJEKTOWANIA ROBÓT BUDOWLANYCH

ul. Wieniawska 14, 20-071 Lublin, tel.: +48 81 466 2300, fax: +48 81 466 2301
ePUAP: /UMLublin/SkrytkaESP,www.um.lublin.eu

PL-WZ-I.6727.1.587.2026 Lublin, dnia 11 maja 2026 r.

WYPIS I WYRYS
Z MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Na podstawie:
- art. 30 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. - o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977 ze zm.);
- Uchwały nr 825/XXXV/2005 Rady Miasta Lublin z dnia 17 listopada 2005 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin - część III (Dz. Urz. Woj. Lub. 2006r. Nr 2 Poz. 17)

Przeznaczenie terenu w planie 825/XXXV/2005 dla działki w Lublinie:
29/19 / ark.3, obręb 5 - Czechówka Górna Wieś /

Symbol	Nazwa funkcji
UP	**Tereny usług publicznych (§ 30)**
ZP	**Tereny zieleni (§ 38)**
KDD-G	**Tereny dróg publicznych (§ 49)**
Symbol	Strefa
ESOCH	**Strefa Ekologicznego Systemu Obszarów Chronionych ESOCH**
ET2	**Strefa ochrony dalekiego tła panoramy śródmieścia**
EZ	**Strefa ochrony krajobrazu otwartego z daleką ekspozycją zewnętrzną**
SRiK1	**Strefa rekultywacji i kontynuacji tradycji**
V2	**Strefa ochrony zrealizowanych osiedli mieszkaniowych przed ich dogęszczeniem programem mieszkaniowym**
Y2	**Strefa miejska**
Y2C	**Strefa koncentracji usług o charakterze dzielnicowym**

Wypis z części tekstowej Uchwały nr 825/XXXV/2005:

Ogólne ustalenia dotyczące całego planu
§ 1 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin – część III, obejmujący północny obszar miasta, zawarty między z ulicami: Wyrwasa, Poligonową, Aleksandra Zelwerowicza do ulicy Koncertowej, ulicą Koncertową do granicy administracyjnej miasta, granicą administracyjną miasta do al. Spółdzielczości Pracy, zachodnią granicą pasa drogowego al. Spółdzielczości Pracy i północną granicą pasa drogowego ulic: Obywatelskiej, Jaczewskiego i Północnej do al. Kompozytorów Polskich, południową granicą pasa drogowego al. Solidarności do ul. Wyrwasa. 2. Z obszaru, o którym mowa w ust. 1 wyłącza się tereny pokazane na załącznikach graficznych i oznaczone kolejno numerami: III/1, III/2, III/3, III/4. 3. Ustalenia planu wyrażone zostają w postaci niniejszej uchwały oraz rysunków planu: - plansza podstawowa w skali 1: 2000 jako załącznik Nr 1, - plansza koordynacyjna w skali 1: 10 000 jako załącznik Nr 2, - plansza polityki przestrzennej w skali 1: 10 000 jako załącznik Nr 3, - ideogram uzbrojenia w skali 1: 10 000 jako załącznik Nr 4, stanowiących integralną całość.

Rozdział I
Przepisy ogólne

§ 2

[Zawartość §2 ust 1 (oznaczenia graficzne) znajduje się w niniejszym wypisie w części pod nazwą: „Ogólne ustalenia planu – uzupełnienie.”].

2. Oznaczenia graficzne wniesione linią przerywaną są postulowanymi ustaleniami planu.
3. Oznaczenia graficzne wniesione szrafem obwiedzionym linią przerywaną określają tereny, których granice mogą ulegać korektom przestrzennym z wykluczeniem zmniejszenia obszarów przeznaczonych pod zieleń „Z” i komunikację „K”.
4. Podstawowe przeznaczenie terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi oznaczone zostało w rysunku planu symbolami. Oznaczenie terenu różnymi symbolami rozdzielonymi ukośnikiem, oznacza możliwość realizacji na tym terenie inwestycji o funkcji odpowiadającej jednemu z symboli, z wyjątkiem terenów oznaczonych symbolem AG/M4 i SR1/U, dla których plan nie przewiduje wymiany funkcji.
1) tereny mieszkaniowe i mieszkaniowo - usługowe:
M 2 - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
M 3 - tereny zabudowy mieszkaniowej mieszanej (wielo- i jednorodzinnej),
M 4 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o maksymalnej wysokości budynku 2 kondygnacje z możliwością realizacji poddasza użytkowego
M 5 - tereny zabudowy mieszkaniowej rezydencjalnej,
2) tereny usługowe:
UC - tereny koncentracji funkcji usługowych z wykluczeniem obiektów supermarketów,
UP - tereny usług publicznych,
UPo - tereny usług publicznych przewidzianych pod realizację obiektów oświaty,
U - tereny usług komercyjnych,
Ua - tereny usług komercyjnych z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej.
Ub - tereny usług komercyjnych, bez możliwości realizacji dużych obiektów handlowych (typu: domy towarowe, pasaże handlowe, koncentracje funkcji handlowo-usługowych),
UN - tereny uczelni wyższych i usług nauki
SR1 - tereny sportowo-rekreacyjne z możliwością realizacji obiektów kubaturowych,
SR 2 - tereny sportowo-rekreacyjne z możliwością realizacji terenowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych,
3) tereny aktywności gospodarczej
AG - tereny aktywności gospodarczej obejmujące obszary zgrupowań przemysłowo-składowych,
AGc - tereny aktywności gospodarczej z wykluczeniem obiektów produkcyjnych, zapleczy technicznych oraz baz i składów materiałowych,
AG/M4 - tereny aktywności gospodarczej na działkach wydzielonych z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej.
4) tereny zieleni i tereny otwarte:
ZP - tereny zieleni publicznej (parki, skwery, zieleńce),
ZR - tereny rezerwatów przyrody,
ZPL - tereny parków leśnych,
Z - strefa zieleni wydzielona w granicach terenów o różnych przeznaczeniach,
R 2 - tereny upraw polowych z zakazem lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej i gospodarczej poza granicami istniejących działek siedliskowych,
R 4 - tereny pracowniczych ogrodów działkowych,
5) komunikacja i transport:
KL - tereny urządzeń transportu lotniczego,
KS - tereny urządzeń komunikacji samochodowej obejmujące parkingi strategiczne, stacje benzynowe, gazowe i obsługi, zajezdnie, bazy samochodowe,
KS 1 - parkingi, parkingo-garaże, garaże,
KS 2 - tereny urządzeń komunikacji miejskiej,
KX - tereny komunikacji pieszej,
KX1 - tereny komunikacji pieszo – jezdnej,
KXR - tereny komunikacji pieszej i rowerowej,
KR - ścieżki rowerowe towarzyszące innym funkcjom,
K - strefa parkowania wydzielona w granicach terenów o różnych przeznaczeniach, bez prawa przekształceń zmierzających do zmniejszania liczby miejsc postojowych,
KD - tereny dróg (ulic) oznaczone wg klas:

- KDGP – drogi (ulice) główne ruchu przyspieszonego,
- KDG – drogi (ulice) główne,
- KDZ – drogi (ulice) zbiorcze,
- KDL – drogi (ulice) lokalne,
- KDD – drogi (ulice) dojazdowe,
oraz wg kategorii:
-- ... – K - drogi (ulice) krajowe,
- ... – W - drogi (ulice) wojewódzkie,
- ... – P - drogi (ulice) powiatowe,
- ... – G - drogi (ulice) gminne,
oznaczenia na rysunku planu podane w nawiasach, odnoszą się do
docelowej klasy i kategorii dróg (ulic),
6) tereny infrastruktury technicznej:
IT 1 - stacje transformatorowe,
IT 2 - rozdzielnie sieciowe,
IT 3 - główne punkty zasilające,
IT 5 - tereny urządzeń zaopatrzenia w wodę,
IT 8 - tereny urządzeń energetyki cieplnej,
IT 9 - tereny urządzeń gazownictwa,
IT 10 - tereny urządzeń telekomunikacji,
Os - studnie awaryjne lub specjalne,
IT/AG- tereny innych urządzeń technicznych obsługi miasta (bazy zieleni
miejskiej, transportu miejskiego, zaplecza technicznego dysponentów sieci miejskich),
KXL - pasy techniczne uzbrojenia.
§ 3
1. Ilekroć w dalszych częściach niniejszej uchwały mowa o:
1) planie - należy przez to rozumieć plan, o którym mowa w § 1 niniejszej uchwały,
2) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miasta Lublin,
3) przepisach szczególnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi,
4) rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek planu na mapach w skali 1: 2000
i 1: 10000 stanowiących załączniki Nr 1, Nr 2, Nr 3 i Nr 4 do niniejszej uchwały,
5) terenie - należy przez to rozumieć obszar o przeznaczeniu podstawowym
określonego rodzaju, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,
6) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które
powinno przeważać na obszarze wyznaczonym liniami rozgraniczającymi (min.60%),
7) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia
inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe,
8) nakazanej linii zabudowy - należy przez to rozumieć obowiązującą linię
posadowienia fasady obiektu od wskazanej strony,
9) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię określającą
granice terenów zabudowanych tj. najmniejszą dopuszczalną odległość budynku
od linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu,
10) intensywności zabudowy netto - należy przez to rozumieć miarę zabudowy terenu,
wyrażoną stosunkiem powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych
budynków projektowanych i istniejących liczonej po zewnętrznym obrysie
budynków do powierzchni terenu objętego zagospodarowaniem,
11) działce budowlanej - należy przez to rozumieć teren wydzielony granicami
własności, który zgodnie z ustaleniami planu może być wykorzystany na cele budowlane,
12) zabudowie mieszanej - należy przez to rozumieć możliwość realizacji na danym
obszarze zarówno zabudowy jednorodzinnej jak i wielorodzinnej oraz usług
i programów uzupełniających,
13) zabudowie jednorodzinnej - należy przez to rozumieć określenie zgodne
z obowiązującymi przepisami prawa,
14) zabudowie wielorodzinnej - należy przez to rozumieć określenie zgodne
z obowiązującymi przepisami prawa,
15) wtórnej parcelacji - należy przez to rozumieć podział istniejących działek na
mniejsze pod warunkiem wyznaczenia dojazdu do nowowydzielonych działek,
16) budynku niskim - należy przez to rozumieć budynek o wysokości do 12m włącznie,
nad poziomem terenu,
17) budynku średniowysokim - należy przez to rozumieć budynek o wysokości ponad
12m do 25m włącznie, nad poziomem terenu,
18) usługach - należy przez to rozumieć, urządzenia (obiekty budowlane lub
pomieszczenia w budynkach o innym przeznaczeniu niż mieszkaniowe) służące
do działalności, której celem jest zaspokajanie stałych potrzeb ludności,

19) usługach nieuciążliwych - należy przez to rozumieć usługi spełniające wymogi sanitarne właściwe dla podstawowego przeznaczenia obiektu budowlanego i nie zaliczane do inwestycji mogących pogorszyć stan środowiska,
20) usługach publicznych - należy przez to rozumieć takie urządzenia i obiekty, do których dostęp jest nieograniczony lub też obiekty i tereny, do których dostęp bezpośredni może być ograniczony, lecz których celem działania jest bieżące zaspokajanie potrzeb ludności,
21) usługach II i III stopnia – należy przez to rozumieć zespół urządzeń i obiektów koncentrowanych w określonych rejonach miasta o różnorodnym programie użytkowym, nadający miejscu charakter centrum handlowo – usługowego o wysokim stopniu atrakcyjności programowej i architektonicznej, ukierunkowanego na zaspakajanie stałych ale nie codziennych potrzeb indywidualnych klientów, z podziałem na obsługę dzielnic (II stopień) i całego miasta (III stopień).
W programie użytkowym centrów wyklucza się lokowanie obiektów handlu hurtowego,
22) dużych obiektach handlowych – co oznacza- domy towarowe, pasaże handlowe, koncentracje funkcji handlowo- usługowej o powierzchni sprzedażnej powyżej 2000 m2 realizowane w formie wielokondygnacyjnych domów towarowych lub wielofunkcyjnych centrów handlowo-usługowych z parkowaniem podziemnym lub w formie parkingów wielopoziomowych w granicach własności, w standardzie dostosowanym do wymogów lokalizacji w śródmieściu lub na terenie ośrodka usług II i III stopnia,
23) wielkokubaturowych obiektach handlowo-usługowych – co oznacza obiekty super i hipermarketów o powierzchni sprzedażnej powyżej 2000 m2 , o charakterze hal handlowych – jedno lub dwukondygnacyjnych z dopuszczonym parkowaniem w poziomie terenu,
24) strefie - należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu, w którym obowiązują określone zasady użytkowania i gospodarki przestrzenią,
25) krajobrazie kulturowym - należy przez to rozumieć przestrzeń historycznie ukształtowaną w wyniku działalności człowieka, oraz elementy przyrodnicze wraz z niematerialnymi dobrami kultury,
26) parku kulturowym - należy przez to rozumieć wydzielony obszar, będący pod ochroną konserwatorską o czytelnym historycznym krajobrazie kulturowym, na którym obowiązuje ochrona treści, formy, funkcji obszaru oraz wybranych najbardziej wartościowych elementów substancji historycznej, a działalność inwestycyjna podlega uzgodnieniu ze Służbą Ochrony Zabytków,
27) strefach ochrony konserwatorskiej – należy przez to rozumieć obszar stanowiący otulinę lub krajobrazowy kontekst cennych obiektów kulturowych, w których obowiązują określone wymogi, a działalność inwestycyjna podlega uzgodnieniu ze Służbą Ochrony Zabytków.
28) ekspozycji czynnej – należy przez to rozumieć widok z wnętrza architektonicznego (np. placu ulicy itp.) lub obiektu na otoczenie,
29) ekspozycji biernej – należy przez to rozumieć widok na obiekt, wnętrze architektoniczne lub jego część spoza jego obrębu.

§ 4

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

§ 5

Dla terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu w skali 1: 2000 w §§ 25 –58 określone zostają podstawowe rodzaje przeznaczenia tych terenów, jak również inne dopuszczalne rodzaje przeznaczenia z podaniem warunków ich dopuszczenia.

§ 6

1. Dla wyznaczonych terenów oprócz ustaleń dotyczących warunków realizacji inwestycji zgodnych z jego przeznaczeniem, obowiązują łącznie warunki wynikające z zasad zagospodarowania terenów zawartych w §§ 59 –75 odnoszące się do stref politykiprzestrzennej.
2. W przypadku objęcia terenów wszystkimi rodzajami stref jednocześnie, dla terenów tych obowiązują wszystkie warunki zagospodarowania określone dla tych stref.
3. Ustalenia zawierające warunki zagospodarowania terenów obowiązujące w strefach ustanowionych w celu ochrony (kształtowania) środowiska i przyrody oraz krajobrazu

i dóbr kultury mają pierwszeństwo przed przepisami zawierającymi warunki dlapozostałych stref.
4. Warunki zagospodarowania zawierające zakazy lub ograniczenia dla danej strefy mają pierwszeństwo przed warunkami zawierającymi dozwolenia dla innej strefy obejmującej ten sam obszar.
§ 7
1. W zagospodarowaniu poszczególnych terenów ustala się lokowanie różnych funkcji w celu wytworzenia struktur wielofunkcyjnych o wyższym standardzie wyposażenia.
2. Z funkcji programu zagospodarowania, o której mowa w ust. 1 wyklucza się lokowanie na wyznaczonych terenach mieszkaniowych uciążliwego przemysłu oraz aktywności gospodarczej, powodujących uciążliwości dla mieszkańców.
§ 8
Zagospodarowanie terenów musi być zgodne z przeznaczeniem podstawowym, albo – przy zachowaniu warunków przewidzianych dla przeznaczenia dopuszczalnego i stref polityki przestrzennej oraz przepisami szczególnymi – zgodne z przeznaczeniem dopuszczalnym.
§ 9
Przepisy określające warunki obowiązujące w strefach polityki przestrzennej obejmujących dany teren mają pierwszeństwo przed przepisami określającymi przeznaczenie dopuszczalne dla tego terenu
§ 10
1. Do czasu zagospodarowania terenów zgodnego z ich przeznaczeniem podstawowym lub dopuszczalnym, ustala się dotychczasowy sposób użytkowania gruntów i obiektów.
2. Istniejąca zabudowa niezgodna z w/w przeznaczeniem może być poddawana jedynie remontom zabezpieczającym i poprawiającym standardy sanitarne warunków bytowych mieszkańców, bez możliwości wymiany budynków i remontów kapitalnych.
3. Do czasu realizacji inwestycji zgodnej z podstawowym lub dopuszczalnym przeznaczeniem terenu, dopuszcza się zagospodarowanie czasowe tych terenów, ale jedynie w formie:
– urządzenia parkingów o nawierzchni prowizorycznej niepylącej,
– terenowych urządzeń sportowych i placów zabaw,
– urządzenia zieleni rekreacyjnej i ozdobnej bez trwałych nasadzeń,
– ustawienia obiektów o funkcji usługowej nie związanych trwale z gruntem w formie:
– kiosków,
– stoisk sezonowych, i.t.p.
§ 11
Ustala się obowiązek uwzględniania potrzeb osób niepełnosprawnych w terenach usług publicznych oraz w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, a także w innej przestrzeni miejskiej o charakterze ogólnodostępnym.
§ 12
Ustala się obowiązek ograniczenia wszelkiej uciążliwości do granic własnej posesji.
§ 13
Ustala się obowiązek bilansowania miejsc parkingowych w granicach własnych parceli w ilości minimum 1 miejsce garażowo-parkingowe na 1 mieszkanie i 1 miejsce parkingowe lub garażowe na 20 m2 powierzchni użytkowej usług.
§ 14
Dla wyznaczonych terenów zabudowy mieszkaniowej ustala się następujące zasady parcelacji gruntów:
1) zakaz wydzielania jako odrębnych działek terenów pod budynkami po obrysie tych budynków, bez wydzielenia terenu przynależnego, niezbędnego do racjonalnego korzystania z budynku,
2) zakaz wydzielania działki i ustanawiania jej odrębnej własności jeżeli:
a) nie ma ona bezpośredniego dostępu do drogi publicznej,
b) nie ma ona dostępu pośredniego do drogi publicznej tzn. nie ma możliwości ustanowienia dla niej odpowiedniej służebności drogowej.
3) zakaz dokonywania podziałów i wydzielania nowych działek dla potrzeb:
a) istniejącego zagospodarowania tymczasowego,
b) nowego zagospodarowania tymczasowego.
§ 15
Na wyznaczonych terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach wydzielonych ustala się zasadę realizacji na działce budowlanej jednego budynku mieszkalnego.
§ 16
Ustala się przebieg sieci infrastruktury technicznej na terenach określonych liniami regulacyjnymi istniejących i projektowanych ulic oraz ciągów technicznych infrastruktury (KXL).
§ 17
Dopuszcza się w przypadkach koniecznych możliwość prowadzenie sieci poza liniami

regulacyjnymi ulic oraz ciągów technicznych infrastruktury, pod warunkiem spełnienia przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami.
§ 18
Dla wyznaczonych funkcji terenów plan ustala zasady obsługi inżynieryjnej w poszczególne systemy infrastruktury technicznej w zakresie:
1. Zaopatrzenia w wodę:
1) z istniejących i projektowanych sieci komunalnych systemu wodociągowego miasta, z dopuszczeniem realizacji studni indywidualnych do czasu realizacji komunalnej sieci wodociągowej,
2) adaptację istniejących ujęć wód podziemnych, wyłączonych z czynnej eksploatacji na źródła awaryjne i źródła do zaopatrzenie w wodę w warunkach specjalnych,
3) lokalizację studni przewidzianych do zaopatrzenia w wodę w warunkach specjalnych, zgodnie z rysunkiem planu,
4) uwzględnia zasady użytkowania gruntów położonych w ustanowionych granicach stref ochrony bezpośredniej i pośredniej ujęć wód przewidzianych do eksploatacji:
a) na terenach stref ochrony bezpośredniej ujęć wód obowiązuje:
– zakaz użytkowania gruntów do celów nie związanych z eksploatacją ujęcia,
– szczelne odprowadzenie poza granice tych stref wód opadowych i ścieków sanitarnych,
b) na terenach stref ochrony pośredniej obowiązuje zakaz:
– wprowadzania ścieków sanitarnych do ziemi,
– rolniczego wykorzystywania ścieków sanitarnych,
– przechowywania i składowania odpadów promieniotwórczych,
– stosowania nawozów sztucznych i chemicznych środków ochrony roślin,
– wydobywania kopalin,
– lokalizowania zakładów przemysłowych i ferm hodowlanych,
– lokalizowania magazynów produktów ropopochodnych i innych substancji chemicznych oraz rurociągów do ich transportu,
– lokalizowania wysypisk i składowisk odpadów komunalnych i przemysłowych,
– mycia pojazdów mechanicznych z wyjątkiem skanalizowanych myjni,
– urządzania obozowisk,
– lokalizowania cmentarzy i grzebowiska zwierząt,
– budowy nowych ujęć wody, z wyłączeniem zwykłego korzystania z wody,
5) dopuszcza adaptację istniejących lokalnych urządzeń wodociągowych funkcjonujących na terenach zakładów przemysłowych, pod warunkiem zachowania wymogów dotyczących ochrony jakości i ilości pobieranych wód z tych urządzeń.
2. Odprowadzania ścieków:
1) z terenów zwartych zespołów zabudowy miejskiej do miejskiego systemu kanalizacji sanitarnej, przy założeniu adaptacji oraz wymaganej rozbudowy układu przesyłowego,
2) obowiązek instalowania urządzeń podczyszczania ścieków przemysłowych dla nowo realizowanych zakładów przemysłowych w zakresie wynikającym z obowiązujących przepisów szczególnych,
3) dopuszcza na terenach ekstensywnej zabudowy realizację lokalnych urządzeń kanalizacji sanitarnej wyposażonych w indywidualne oczyszczalnie przydomowe lub zbiorniki bezodpływowe, pod warunkiem spełnienia wymogów obowiązujących przepisów szczególnych.
3. Odprowadzania wód opadowych:
1) z terenów skoncentrowanej zabudowy mieszkaniowej, usługowej i przemysłowej oraz układu ulicznego do miejskiego systemu kanalizacji deszczowej,
2) obowiązek instalowania urządzeń do podczyszczania wód opadowych na głównych ciągach odpływowych przed wylotami do odbiornika,
3) dopuszcza na terenach ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej powierzchniowe odprowadzanie wód opadowych do gruntu.
4. Zaopatrzenia w ciepło - z miejskiego systemu ciepłowniczego preferowanego dla terenów przeznaczonych pod intensywną zabudowę mieszkaniową, usługową i przemysłową przy założeniu adaptacji oraz wymaganej rozbudowy układu przesyłowego oraz z lokalnych źródeł ciepła, pod warunkiem zachowania wymagań wynikających z obowiązujących przepisów szczególnych.
5. Zaopatrzenia w gaz - z miejskiego systemu gazowniczego, przy założeniu adaptacji, modernizacji i wymaganej rozbudowy układu przesyłowego.
6. Zaopatrzenia w energię elektryczną:
1) przez dysponentów sieci i urządzeń elektroenergetycznych miejskiego systemu elektroenergetycznego, poprzez sieci magistralne i rozdzielcze średniego i niskiego napięcia oraz przyłącza,
2) strefy uciążliwości linii napowietrznych wysokiego napięcia oraz średniego napięcia

(do czasu likwidacji lub skablowania) w wielkości:
a) linia napowietrzna NN – 2 x 5,0 m
b) linia napowietrzna SN – 15 kV – 2 x 7,5 m
c) linia napowietrzna WN – 110 kV – 2 x 17,5 m
od skrajnych przewodów w obie strony,
3) zakaz realizowania nowych linii napowietrznych średniego i niskiego napięcia,
4) dopuszcza realizację stacji transformatorowych SN/NN w formie stacji wbudowanych w budynki, pod warunkiem spełnienia wymogów przepisów szczególnych.
7. Obsługi telekomunikacyjnej:
1) przez koncesjonowanych operatorów telekomunikacyjnych telefonii stacjonarnej (kanalizacja telefoniczna, kable telefoniczne doziemne) i telefonii komórkowej cyfrowej i analogowej,
2) zakaz lokalizowania napowietrznych linii telefonicznych.
§ 19
Dla wyznaczonych funkcji terenów dopuszcza się możliwość realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej nie uwzględnionych w rysunku planu oraz prowadzenia sieci poza ciągami dróg, o ile jest to niezbędne dla obsługi tych terenów i spełnia wymogi obowiązujących przepisów szczególnych.
§ 20
1. Ustala się następujące odległości linii zabudowy od poszczególnych klas dróg (ulic) :
1) KDGP – drogi (ulice) główne ruchu przyśpieszonego
a) 40 m od zewnętrznej krawędzi jezdni dla obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
b) 20 m od zewnętrznej krawędzi jezdni dla obiektów nie przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
2) KDG – drogi (ulice) główne
a) 40 ÷ 30 m od zewnętrznej krawędzi jezdni dla obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
b) 15 m od zewnętrznej krawędzi jezdni dla obiektów nie przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
3) KDZ – drogi (ulice) zbiorcze
a) 30 ÷ 20 m od zewnętrznej krawędzi jezdni dla obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
b) 10 m od zewnętrznej krawędzi jezdni dla obiektów nie przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
4) KDL – drogi (ulice) lokalne
a) 15 m od zewnętrznej krawędzi jezdni dla obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
b) 8 m od zewnętrznej krawędzi jezdni dla obiektów nie przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
5) KDD – drogi (ulice) dojazdowe
a) 8 m od zewnętrznej krawędzi jezdni dla obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
b) 6 m od zewnętrznej krawędzi jezdni dla obiektów nie przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
2. Dopuszcza się możliwość zmniejszenia odległości linii zabudowy mieszkaniowej od krawędzi jezdni, pod warunkiem udokumentowania przez inwestora, iż w projektowanym budynku będą spełnione warunki w zakresie ochrony przed uciążliwościami komunikacyjnymi określone w przepisach szczególnych oraz pozytywnego uzgodnienia z zarządcą drogi.
3. Dopuszcza się dalsze użytkowanie istniejących budynków mieszkalnych, które pozostały poza nieprzekraczalną linią zabudowy mieszkaniowej, z postulatem docelowej zmiany ich funkcji na usługową. Budynki te mogą być poddawane remontom jedynie w zakresie poprawy standardów sanitarnych warunków bytowych mieszkańców, bez możliwości ich wymiany i remontów kapitalnych dla funkcji mieszkaniowej.
§ 21
1. W celu ochrony środowiska zamieszkania przed uciążliwością drogi i ruchu drogowego, na etapie projektowania i wykonania drogi, należy dążyć do zachowania istniejącego stanu środowiska oraz w zależności od potrzeb do stosowania środków służących jego ochronie.
2. Jeżeli prognozowane poziomy hałasu i wibracji w otoczeniu drogi przekraczać będą lub przekraczają wartości dopuszczalne określone w przepisach odrębnych, przy projektowaniu drogi lub jej wykonaniu należy przewidzieć zastosowanie odpowiednich środków ochrony, określonych w przepisach szczególnych.
3. Urządzenia służące ochronie środowiska powinny być sytuowane w pasie drogowym, zgodnie z warunkami wynikającymi z przepisów szczególnych.
§ 22
Dla poprawy stanu higieny atmosfery plan ustala obowiązek:
1) stosowania gazu ziemnego oraz paliw niskoemisyjnych dla nowo realizowanych inwestycji,
2) rozbudowy skojarzonego systemu energetycznego gwarantującego wyższą efektywność wykorzystania masy energetycznej paliwa dla zakładów modernizowanych.
§ 23
1. Wprowadza się zakaz prowadzenia prac niwelacyjnych i nadsypywania terenu w sposób utrudniający odpływ wód opadowych, a także radykalnie zmieniających naturalnie uformowaną rzeźbę terenu.

2. Zbocza dolin rzecznych, suchych dolin i wąwozów, uznaje się z uwagi na ich ekspozycje za element tożsamości przyrodniczo-krajobrazowej, podkreślający walor położenia miasta. Wprowadza się obowiązek ich ochrony przed wszelkimi formami zabudowy kubaturowej, poza wyznaczoną w planie strefą oraz nasadzeniami wysokiej zieleni ozdobnej.
§ 24
Plan ustala zagospodarowanie i unieszkodliwianie odpadów komunalnych w oparciu o system ogólnomiejski na składowisku w Rokitnie.

Ogólne ustalenia dotyczące całego planu - uzupełnienie
Skan oznaczeń graficznych jeśli występują w tekście planu:

Rozdział I
Przepisy ogólne

§ 2

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

1) granice administracyjne

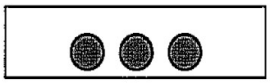


granica administracyjna miasta

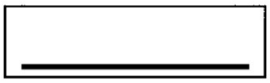


granice gmin

2) granice planistyczne



granice obszaru objętego III częścią planu



granice terenów o różnych kategoriach przeznaczenia

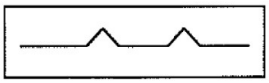


granice podziału terenu o tym samym przeznaczeniu – obowiązujące

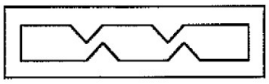


granice podziału terenu o tym samym przeznaczeniu – postulowane

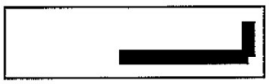
3) linie zabudowy



nieprzekraczalna linia zabudowy mieszkaniowej

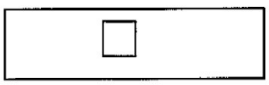


strefa zabudowy kubaturowej

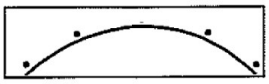


dominanty urbanistyczne (wymóg podporządkowania otoczenia ich dominującej roli w krajobrazie miejskim),

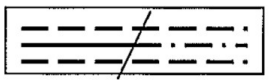
4) granice stref ochronnych



granice strefy ochrony bezpośredniej ujęcia wód podziemnych

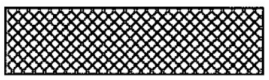


granice strefy ochrony pośredniej ujęcia wód - wewnętrzna

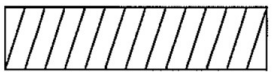


granice strefy oddziaływania elektromagnetycznego linii napowietrznych WN istniejących i projektowanych

5) oznaczenia obiektów i terenów objętych ochroną prawną i planistyczną

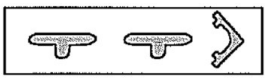


obiekty wpisane do rejestru zabytków województwa lubelskiego



obiekty o charakterze zabytkowym posiadające znaczenie ze względu na lokalny charakter zabudowy (ewidencjonowane)

6) granice obszarów przyrodniczych



granice Ekologicznego Systemu Obszarów Chronionych ESOCH i kierunki powiązań



stanowiska ciepłolubnych zbiorowisk ziołoroślowych

7) granice obszarów kulturowych

— SOK 2 —

strefa ochrony i kształtowania krajobrazu kulturowego historycznych obszarów osadniczych wzdłuż doliny rzeki Czechówki

— SRiK 1 –

strefa rekultywacji i kontynuacji tradycji

—— B 32 ——

strefa o charakterze parku kulturowego, ochrony i kształtowania krajobrazu kulturowego Starokatolickiego kościoła Mariawitów wraz z otoczeniem

— KNT 3 –

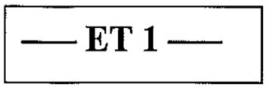
strefa kontynuacji tradycji (zespół zabudowy domków oficerskich przy ul.ul. Kosmowskiej i Arnsztajnowej)

— SOK 4a —

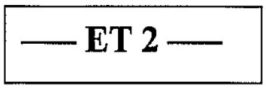
strefa ochrony i kształtowania krajobrazu kulturowego historycznych obszarów osadniczych wzdłuż północnego odcinka rzeki Bystrzycy

—— EZ ——

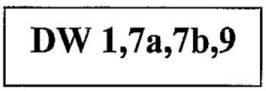
strefa ochrony krajobrazu otwartego z daleką ekspozycją zewnętrzną



strefa ochrony bliskiego tła panoramy Śródmieścia

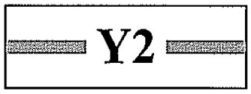


strefa ochrony dalekiego tła panoramy Śródmieścia

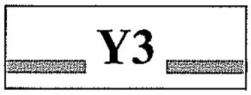


strefa ochrony dalekich widoków sylwety miasta historycznego

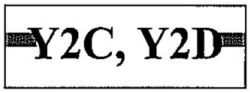
8) strefy polityki przestrzennej



strefa miejska



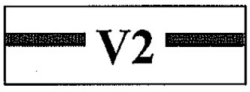
strefa podmiejska



strefa koncentracji usług o charakterze dzielnicowym



strefa koncentracji usług i funkcji ogólnomiejskich



strefa ochrony zrealizowanych osiedli mieszkaniowych przed ich dogęszczaniem programem mieszkaniowym



strefa ochrony walorów przyrodniczych i krajobrazowych



strefa aktywności gospodarczej



strefa lokalizacji wielkokubaturowych obiektów handlowo-usługowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m^2

Funkcje terenów	
Oznaczenie	Nazwa
UP	Tereny usług publicznych (§ 30)

Warunki:

§ 30
1. Wyznacza się „tereny usług publicznych – UP” z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod obiekty: oświaty, kultury, ochrony zdrowia i opieki społecznej, administracji publicznej i gospodarczej, finansów i ubezpieczeń, kultu religijnego, centrów wystawienniczych, targów, inkubatorów przedsiębiorczości i innych usług publicznych wraz z programem komplementarnym jak też towarzyszącym funkcji podstawowej.
2. W ramach wyznaczonych terenów UP oznacza się tereny UPo z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod realizację obiektów oświaty z zakazem zmiany przeznaczenia pod inne funkcje, z możliwością ich czasowego zagospodarowania do czasu realizacji docelowej inwestycji.
3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się:
1) nieprzekraczalną linię zabudowy kubaturowej – zgodnie z regulacją przepisów szczególnych, chyba że na rysunku planu pokazano inaczej,
2) możliwość wymiany, rozbudowy, przebudowy i zmiany sposobu użytkowania istniejących obiektów pod warunkiem zachowania podstawowego przeznaczenia terenu,
3) możliwość realizacji budynków wyższych niż wysokość określona w zasadach zagospodarowania terenów według stref polityki przestrzennej. Jednakże realizacja ta powinna być poprzedzona opracowaniem analizy widokowej obszaru, w którym położony jest teren planowanej inwestycji.
4. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się:
1) przekroczenie wysokości zabudowy określonej w ust. 3 pkt. 4 przy realizacji obiektów kultu religijnego,
2) możliwość wzbogacenia w uzasadnionych przypadkach programu podstawowego o usługi komercyjne.
5. Wszystkie działania prowadzone na wyznaczonych terenach UP nie mogą naruszać ustaleń obowiązujących dla stref polityki przestrzennej, w obszarze których są one położone.

ZP	Tereny zieleni (§ 38)

Warunki:

§ 38
1. Wyznacza się „tereny zieleni publicznej – ZP” z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod parki, skwery i zieleńce.
2. Tereny, o których mowa w ust. 1 tworzą w obszarze miasta system terenów biologicznie czynnych, wspomagający podstawowy układ ekologiczny miasta, wzbogacony o funkcje uzupełniające – rekreację oraz usługi towarzyszące podlegające specjalnym rygorom.
3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się:
1) zakaz przekształcania powierzchni terenu w szczególności poprzez niszczenie naturalnej rzeźby,
2) zakaz samowolnego wycinania drzew i krzewów nieowocowych,
3) zakaz lokalizacji obiektów nie związanych z podstawową funkcją terenu,
4) ochronę przed zmianą użytkowania i zagospodarowania pod inne funkcje,
4. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się w wyznaczonych w rysunku planu rejonach realizację terenowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych (SR2) oraz usługowych (U) – związanych wyłącznie z obsługą funkcji podstawowej.
5. Wszystkie działania prowadzone na wyznaczonych terenach ZP nie mogą naruszać zasad obowiązujących dla stref polityki przestrzennej, w obszarze których są one położone.

KDD-G	Tereny dróg publicznych (§ 49)

Warunki:

§ 49
1. Wyznacza się „tereny tras komunikacyjnych - KD..” z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod tereny dróg (ulic) publicznych i urządzeń z nimi związanych, wynikających z docelowych transportowych i innych funkcji drogi.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się przebieg dróg (ulic) oznaczonych wg klas:
1) .. GP - drogi (ulice) główne ruchu przyśpieszonego,
2) ... G - drogi (ulice) główne,
3) ... Z - drogi (ulice) zbiorcze,
4) ... L - drogi (ulice) lokalne,
5) ... D - drogi (ulice) dojazdowe,
z uwzględnieniem terenów zieleni, spełniającej rolę estetyczną oraz ochrony przed

nadmiernym hałasem, wibracjami, zanieczyszczeniami powietrza, wody i gleb.
Szerokość pasa technicznego ulicy w liniach regulacyjnych, przyjmuje się zgodnie z rysunkiem planu w skali 1:2000.
3. Ustalone przebiegi i klasy dróg (ulic), o których mowa w ust. 1 i 2 oznacza się stosownie do zaliczonej kategorii:
1) ... - K - drogi (ulice) krajowe,
2) ... - W - drogi (ulice) wojewódzkie,
3) ... – P - drogi (ulice) powiatowe,
4) ... – G - drogi (ulice) gminne.
4. Dla poszczególnych dróg (ulic) określonych w ust.2 ustala się szerokości w liniach rozgraniczających
1) głównych ruchu przyspieszonego (KDGP) - 40 - 60 m,
2) głównych (KDG) - 35 – 50m,
3) zbiorczych (KDZ) - 20 - 40m,
4) lokalnych (KDL) - 12 – 30m,
5) dojazdowych (KDD) - 10 – 20 m.
5. Dla ulic klasy zbiorczej oznaczonej symbolem KDZ i wyższych oznaczonych symbolami KDGP i KDG wyklucza się zjazdy indywidualne. Dopuszcza się zjazdy z ulic kasy Z i G w wyjątkowych przypadkach uzasadnionych trudnymi warunkami terenowymi lub istniejącym zagospodarowaniem, po uzyskaniu zgody właściwego zarządcy drogi.
6. Dla dróg gminnych klasy D dopuszcza się w uzasadnionych przypadkach wynikających z istniejącego zainwestowania i uwarunkowań terenowych, zmniejszenie ich szerokości w liniach regulacyjnych do 8.0m.
7. Na terenach, o których mowa w ust.1 dopuszcza się:
1) realizacje urządzeń komunikacyjnych związanych z eksploatacją dróg,
2) lokalizacje urządzeń infrastruktury technicznej,
3) lokalizacje ścieżek rowerowych,
4) lokalizacje obiektów niezwiązanych stale z gruntem (np. kioski uliczne, słupy ogłoszeniowe, reklamy) pod warunkiem, że sytuowanie ich nie wywoła kolizji z infrastrukturą techniczną i nie spowoduje zagrożenia bezpieczeństwa ruchu drogowego, po uzyskaniu zgody właściwego zarządcy drogi,
5) korektę wyznaczonych linii rozgraniczających ulic, jeżeli to wynika z rozwiązań szczegółowych na etapie opracowania projektu budowlanego.
8. Obiekty lub urządzenia , o których mowa w ust. 7 można lokalizować pod warunkiem:
1) dostosowania do charakteru i wymagań przeznaczenia podstawowego,
2) nienaruszenia ustaleń obowiązujących dla stref polityki przestrzennej.

Funkcje stref	
Oznaczenie	Nazwa
ESOCH	Strefa Ekologicznego Systemu Obszarów Chronionych ESOCH

Warunki:

§ 59
1. W celu zapewnienia właściwych warunków dla funkcjonowania przyrody oraz ochrony terenów o wysokich walorach przyrodniczych przed degradacją – ustanawia się Strefę Ekologicznego Systemu Obszarów Chronionych ESOCH - będącą fragmentem systemu ogólnomiejskiego.
2. Ochroną objęte zostają suche doliny, oraz inne formy zieleni wykazujące ciągłość przestrzenną ,oznaczone na rysunku planu granicami systemu.
3. W granicach ESOCH obowiązuje zakaz:
1) odprowadzania ścieków do wód i gruntu,
2) lokalizowania wszelkich nowych form zabudowy kubaturowej, w tym również zabudowy mieszkaniowej, poza wyznaczoną w planie strefą,
3) zmiany makroprzekształceń rzeźby terenu, tworzenia nasypów ziemnych sytuowanych poprzecznie do osi suchych dolin,
4) lokalizowania stacji benzynowych i kopalni surowców mineralnych,
5) lokalizowania parkingów poza wyznaczonymi w planie dla obsługi ruchu rekreacyjnego,
6) lokalizowania wszelkiego rodzaju składowisk odpadów, wylewisk nieczystości i grzebowisk zwierząt,
4. Zasady gospodarowania w obszarze objętym ESOCH podporządkowuje się funkcjom, dla których został on ustanowiony tzn. funkcjom ekologicznym i ochrony środowiska. Funkcją uzupełniającą jest rekreacja z dopuszczeniem realizacji wszelkich form terenowych urządzeń rekreacyjnych (ścieżki rowerowe, zadaszenia turystyczne, boiska do gier małych i.t.p.).
5. W obszarze ESOCH preferuje się wszelkie formy wzbogacania ekologicznego poprzez nasadzenia różnych form zieleni ozdobnej oraz zadrzewienia, które należy realizować

w systemie gniazdowym w taki sposób, aby nie utrudniały one przewietrzania miasta.
6. W granicach ESOCH dopuszcza się realizację podziemnej infrastruktury technicznej.

ET2	Strefa ochrony dalekiego tła panoramy śródmieścia

Warunki:

§ 64
1. W celu zachowania neutralności widokowej terenów znajdujących się w polu obserwacji (z kierunków południowego i wschodniego) sylwety miasta z jej głównym przedmiotem ochrony (zespołami urbanistycznymi Starego Miasta i Śródmieścia, wpisanymi do rejestru zabytków województwa lubelskiego – Nr A/153) ustanawia się strefę ochrony dalekiego tła panoramy śródmieścia ET2, w granicach wyznaczonych na rysunku planu.
1) Na obszarach położonych w strefie działaniem podstawowym jest przywracanie harmonijności widoków panoramy miasta przez osłabiane negatywnego oddziaływania zbyt wysokich obiektów i zespołów usytuowanych wewnątrz strefy, a widocznych w dalekim tle wspomnianej sylwety. Dopuszczalnymi działaniami są: obniżenie, usunięcie lub zmiany zwieńczenia zbyt wysokich budynków, maskowanie ich umiejętnie użytym kolorem lub parawanami zieleni.
2) Wprowadzanie nowych budynków wysokich (powyżej 4 kondygnacji) w obrębie strefy ET2 wymaga wykazania braku sprzeczności z celami ustanowienia strefy poprzez analizę widokową stanowiąca integralną część projektu budowlanego.

EZ	Strefa ochrony krajobrazu otwartego z daleką ekspozycją zewnętrzną

Warunki:

§ 66
1. Ustanawia się Strefę Ochrony Krajobrazu Otwartego z Daleką Ekspozycją Zewnętrzną EZ w granicach oznaczonych na rysunku planu. Celem ustanowienia strefy jest takie kształtowanie wyznaczonego granicami strefy obszaru, aby nie zakłócać ekspozycji zewnętrznej (czynnej) dla historycznie uzasadnionego punktu widokowego wieży – donżonu Zamku Lubelskiego, a także z wieży Trynitarskiej – obiektów chronionych wpisem do rejestru zabytków woj. lubelskiego pod Nr Nr: A/161 – donżon wraz z zespołem zamkowym; A/245 – wieża wraz z zespołem zabudowań pojezuickich.
1) W granicach strefy ogranicza się wysokość zabudowy kubaturowej tak, aby w widoku z tarasu widokowego Wieży Trynitarskiej lub wieży-donżona na Wzgórzu Zamkowym nie przysłaniała ona widoku horyzontu lecz wpisywała się poniżej tej linii oraz podkreślała linię ukształtowania terenu bez niwelacji i zróżnicowań.

SRiK1	Strefa rekultywacji i kontynuacji tradycji

Warunki:

§ 62
1. W celu poprawy krajobrazu kulturowego miasta i harmonijnego współistnienia historycznych, tradycyjnych i współczesnych form zainwestowania ustanawia się Strefę Rekultywacji i Kontynuacji Tradycji SRiK 1 w granicach oznaczonych na rysunku planu.
1) Zasadnicze wartości podlegające ochronie w granicach strefy stanowi historycznie wykształcony zasadniczy układ dróg i ulic.
2. W obrębie strefy SRiK 1 ustanawia się Strefę Kontynuacji Tradycji KNT3 w granicach wyznaczonych w rysunku planu, obejmującą zespół zabudowy domków oficerskich przy ul. ul. Kosmowskiej i Arsztajnowej.
3. W strefie KNT3 działaniami podstawowymi są ochrona i konserwacja zachowanego układu urbanistycznego wraz ze skalą i charakterem tradycyjnego zainwestowania, z dopuszczeniem wymiany i uzupełnień zabudowy.
4. Równolegle z regulacjami dla strefy SRiK 1 obowiązują w jej części ustalenia zawarte w §§ 63, 64, 66, 65 - dotyczące ochrony widokowej sylwety miasta realizowanej w ramach poniżej wymienionych struktur składających się na system ochrony:
1) ET 1 – Strefę Ochrony Bliskiego Tła Panoramy Śródmieścia,
2) ET2 – Strefę Ochrony Dalekiego Tła Panoramy Śródmieścia,
3) EZ – Strefę Ochrony Krajobrazu Otwartego z Daleką Ekspozycją Zewnętrzną,
4) DW – Strefę Ochrony Dalekich Widoków Sylwety Miasta Historycznego DW (z punktami widokowymi DW1, DW7a i DW7b, DW9).
5. Na obszarach położonych w strefie SRiK 1 działaniami podstawowymi są: integracja i kreacja układów przestrzennych z podkreślaniem tożsamości krajobrazowej wyżej wymienionych zespołów sąsiedzkich oraz rekultywacja i rewaloryzacja wartości naturalnych i kulturowych zniszczonych lub zagrożonych w procesie chaotycznej urbanizacji.
6. Na obszarach położonych w strefie SRiK 1 wymagane jest utrzymanie skali i charakteru

zabudowy w formie nie kolidującej z lokalną tradycją i z walorami krajobrazu – w tym ograniczenie powstawania nieuzasadnionych dominant przestrzennych (wysokościowych lub/i kubaturowych).
7. Zabytki podlegające indywidualnej ochronie w granicach SRiK 1:
Pozostałości zespołu dworskiego Lubomelszczyzna, ul. Północna u zbiegu z al. Kompozytorów Polskich – relikty piwnic na skarpie doliny rzeki Czechówki.
1) Wszelkie prace lub zmiany w obrębie zachowanych reliktów piwnic i ich bezpośredniego sąsiedztwa wymagają zgłoszenia organowi administracji budowlanej, poprzedzonego uzyskaniem pozytywnej opinii organu administracyjnego właściwego w zakresie ochrony zabytków,
2) Kapliczka murowana ul.dr W. Chodźki, obiekt ujęty w spisie ewidencyjnym zabytków jako dobro kultury.
a) Wszelkie prace powodujące zmiany formy architektoniczno-plastycznej lub zmiany lokalizacji kapliczki wymagają zgłoszenia organowi administracji budowlanej, poprzedzonego uzyskaniem pozytywnej opinii organu administracyjnego właściwego w zakresie ochrony dóbr kultury.

V2	Strefa ochrony zrealizowanych osiedli mieszkaniowych przed ich dogęszczeniem programem mieszkaniowym

Warunki:

§ 72
Ustanawia się „Strefę ochrony zrealizowanych osiedli mieszkaniowych budownictwa wielorodzinnego przed dogęszczaniem ich programem mieszkaniowym - V 2”.
1. W obszarze strefy obowiązuje zakaz zwiększania intensywności zabudowy mieszkaniowej, z wyjątkiem działań zmierzających do rewitalizacji osiedli tzn. poprawy jakości zamieszkania. Program tych działań docelowo powinien obejmować kompleksowo modernizację istniejących osiedli, polegającą m.in. na:
1) docieplaniu istniejących budynków,
2) wzbogacaniu elewacji o balkony, loggie, detale architektoniczne,
3) uzupełnieniach kubaturowych przy „ślepych” szczytach budynków w formie dobudowy np. segmentu klatkowego z oknami w ścianie szczytowej, ewentualnie w formie łączników w przypadkach prostopadłych styków budynków, przy czym uzupełnienia te nie mogą stwarzać kolizji z komunikacją pieszą i kołową,
4) wprowadzaniu usług w partery budynków,
5) przebudowie wnętrz osiedlowych i starannego zagospodarowania zielenią wraz z urządzeniami rekreacyjnymi (place zabaw dla dzieci, boiska, korty, ogród osiedlowy),
6) poprawie walorów kompozycyjnych przestrzeni publicznych.
2. Działania doraźne powinny obejmować zagospodarowywanie istniejących rezerw terenu z wykorzystaniem ich wyłącznie pod realizację programu usługowego lub parkingowego, bez prawa anektowania terenów wyznaczonych rysunkiem planu pod zieleń.
3. Działania inwestycyjne w obszarze strefy, warunkuje się opracowaniem dla poszczególnych osiedli koncepcji realizacyjnej, sporządzanej w oparciu o kompleksową analizę programowo-przestrzenną istniejącego stanu zagospodarowania. Koncepcje te powinny określać potrzeby w zakresie doinwestowania każdego z osiedli w brakujące elementy wyposażenia lub przebudowy istniejących oraz zasady realizacji inwestycji uwzględniające istniejące uwarunkowania.

Y2	Strefa miejska

Warunki:

§ 67
Wyznacza się „strefę miejską – Y 2” - obejmującą obszary o intensywnym stopniu zurbanizowania, realizowanym jako różnorodne formy zainwestowania, o dominujących funkcjach miastotwórczych – a więc zespoły mieszkaniowe i zgrupowania aktywności gospodarczej, wraz z infrastrukturą komunikacyjną i zespołami zieleni.
1. Dla strefy miejskiej ustala się następujące wymogi:
1) zabudowa powinna posiadać charakter miejski i wielkomiejski, z preferencją dla kształtowania zespołów zabudowy wielorodzinnej w formie kwartałów zabudowy, z usługami w parterach od strony ulicy. Zagospodarowanie fragmentu terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi pod funkcję mieszkaniową, warunkowane jest opracowaniem całościowym, stanowiącym integralną część projektu architektoniczno – budowlanego, uwzględniającego powiązania obszaru inwestycji z terenami przyległymi tj. komunikacyjne, funkcjonalne, krajobrazowe i infrastrukturalne z uwzględnieniem podziału inwestycji na etapy realizacji. Opracowanie to powinno być poprzedzone scaleniem gruntów w granicach całego

terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi lub co najmniej w części oznaczonej w rysunku planu postulowaną linią podziału terenu o tym samym przeznaczeniu, co pozwoli na racjonalne kształtowanie struktury funkcjonalno-przestrzennej zespołów mieszkaniowych tj. określenie zasad kształtowania zabudowy, wydzielenie ciągów komunikacyjnych i infrastrukturalnych, zieleni w tym placyków zabaw dla dzieci najmłodszych i miejsc rekreacyjnych dla osób starszych i niepełnosprawnych,
2) na terenach zabudowy jednorodzinnej obowiązuje ochrona funkcji mieszkaniowej. Możliwość wprowadzenia programów usługowych musi być każdorazowo uzasadnione analizą wpływu przewidzianego do realizacji programu na prawidłowe funkcjonowanie działek sąsiednich i wykazania braku kolizyjności, chyba że ustalenia planu w części graficznej zawierają dyspozycje w tym zakresie,
3) na terenach rezerwowanych pod koncentrację usług wszystkich poziomów oraz pod realizację programu aktywizacji gospodarczej, zagospodarowanie fragmentu terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi pod te funkcje, warunkowane jest opracowaniem dla całego obszaru koncepcji realizacyjnej, która określi zasady kompozycji przestrzennej oraz obsługi komunikacyjnej i technicznej z uwzględnieniem podziału na etapy realizacji,.
4) wysokość realizowanych obiektów dostosować należy do wymogów zawartych w ustaleniach dla stref ochrony widokowej,
5) małe obiekty kubaturowe, uzupełniające zabudowę osiedla (pawilony usługowe, kioski, garaże) powinny być projektowane jako skomponowane z istniejącą zabudową z zapewnieniem obsługi komunikacyjnej wyłącznie od istniejącego układu ulicznego,
6) dla zabudowy mieszkaniowej – zapewnienie 1 miejsca parkingowego na 1 mieszkanie w granicach działki lub w zespole zabudowy stanowiącym jedno zadanie inwestycyjne,
7) dla obiektów usługowych – zapewnienie 1 miejsca parkingowego na każde 20 m2 powierzchni użytkowej usług w granicach działki lub w zespole zabudowy stanowiącym jedno zadanie inwestycyjne,
8) dla terenów mieszkaniowych w granicach lokalizacji – przeznaczenie co najmniej 50% powierzchni terenu wolnego od zabudowy na zieleń i tereny biologicznie czynne,
9) dla zbiorczych parkingów naziemnych powyżej 10 miejsc – wprowadzenie zieleni towarzyszącej w ilości co najmniej 20% powierzchni terenu przeznaczonego na parking, oraz wprowadzenie zadrzewienia w ilości min. 1 drzewo na 2 miejsca parkingowe,
10) dla obiektów o szczególnie eksponowanej lokalizacji (jak np. zamknięcia widokowe głównych ciągów komunikacyjnych) właściwy organ administracji samorządowej może zażądać od inwestora spełnienia następujących warunków:
a) sporządzenia ekspertyzy wpływu inwestycji na krajobraz kulturowy, w tym ekspertyzy widokowej, oraz jej pozytywnego zaopiniowania przez organ administracji właściwy do ochrony dóbr kultury,
b) przedłożenia właściwym organom opiniodawczym wariantowych koncepcji urbanistyczno-architektonicznych celem wyboru najlepszego wariantu,
c) przeprowadzenia konkursu architektonicznego dla wyłonienia przez sąd konkursowy koncepcji architektoniczno-urbanistycznej przeznaczonej do realizacji,
2. W strefie miejskiej zakazuje się:
1) wprowadzania zabudowy na działkach i terenach pozbawionych możliwości zapewnienia dostępu do podstawowych systemów sieci miejskich, zaopatrzenia w elektryczność, wodę oraz odbioru ścieków komunalnych,
2) wprowadzania dogęszczeń zabudowy zespołów mieszkaniowych o ile nie może być spełniony warunek zawarty w pkt 1, podpkt 6,
3) degradacji funkcjonalnej i przestrzennej istniejących zespołów zabudowy, w tym obniżania warunków środowiskowych zespołów mieszkaniowych przez wprowadzanie funkcji kolizyjnych, znaczącą redukcję dostępu światła słonecznego i eliminację zieleni przydomowej,
3. W strefie miejskiej zaleca się:
1) renowację i harmonijne uzupełnienia istniejącej tkanki miejskiej, z dążeniem do porządkowania wyrazu przestrzennego istniejących zespołów zabudowy;
2) modernizację i uzupełnienia miejskiego układu komunikacyjnego z dbałością o estetykę ciągów komunikacyjnych i o ochronę zieleni przyulicznej,
3) ochronę i pielęgnację terenów zielonych rekultywację terenów zdegradowanych poprawę walorów kompozycyjnych przestrzeni publicznych dla poprawy warunków ekologicznych środowiska zamieszkania i dla humanizacji zagospodarowania terenów aktywności gospodarczej,
4) zapewnienie prawidłowej obsługi infrastrukturalnej terenów inwestowanych z dążeniem do prowadzenia sieci inżynieryjnych w kanałach zbiorczych,
5) rekompozycję zdegradowanych przestrzennie i funkcjonalnie fragmentów strefy;

6) przekształcanie istniejących dużych zespołów garażowych – o ile ich funkcja nie jest sprzeczna z planem – w zespoły garaży wielokondygnacyjnych,
7) dążenie do wprowadzania miejsc pracy w kompleksach mieszkaniowych, pod warunkiem zapewnienia harmonijnego, nie kolizyjnego współistnienia różnych funkcji.

Y2C	Strefa koncentracji usług o charakterze dzielnicowym

Warunki:

§ 70
Ustanawia się „strefę koncentracji usług o charakterze dzielnicowym – Y2 C” w celu zintensyfikowania i skoordynowania działań inwestycyjnych, zmierzających do podniesienia rangi obszaru położonego w centrum dzielnicy mieszkaniowej Czechów.
1. Dla obszaru objętego strefą ustala się wiodącą funkcję ośrodka usługowego o charakterze dzielnicowym.
2. Granicą wyznaczonej strefy obejmuje się istniejący zespół mieszkalno-usługowy oraz istniejące obiekty usługowe, ustalając możliwość ewentualnego ich i sukcesywnego dopełniania programem usługowym, z wykluczeniem przekształcania programu usługowego w funkcje mieszkalne.
3. Na terenach zabudowywanych ustala się:
1) realizację programu wyłącznie usługowego z zapewnieniem odpowiedniej ilości miejsc postojowych realizowanych w formie podziemnych garaży,
2) intensywność wykorzystania terenu minimum 1.5 z realizacją obiektów o wysokich walorach architektonicznych,
3) zakaz realizacji obiektów o wielkogabarytowej formie architektonicznej odpowiedniej dla zabudowy przemysłowej, a nie centrum usługowego dzielnicy,
4) zakaz realizacji obiektów o funkcji składowej tj. wszelkiego rodzaju hurtowni.
4. W granicach wyznaczonej strefy obowiązuje wysoka jakość zagospodarowania poszczególnych działek, ze szczególnie starannym kształtowaniem zieleni, która powinna być aranżowana w formy dekoracji wnętrz oraz małych skwerów z elementami małej architektury o funkcji estetycznej i rekreacyjnej (ławki, rzeźby, oczka wodne, fontanny).
5. Ciągi komunikacyjne przechodzące przez obszar objęty strefą, należy kształtować z preferencją dla ruchu pieszego, ze starannym aranżowaniem małej architektury i zieleni.
6. Elementy urządzania przestrzeni publicznych powinny być realizowane w ramach zagospodarowywania sąsiadujących z nimi posesji.

Przepisy końcowe

Rozdział IV
Przepisy końcowe

§ 76
Ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994r.o zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.
§ 77
Oryginał planu z matrycą i dokumentacją planu przechowywany jest w Urzędzie Miasta Lublin w Wydziale Strategii i Rozwoju.
§ 78
Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Lublin.
§ 79
Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego.

Przewodniczący Rady Miasta Lublin

dr Zbigniew Targoński

Zastrzeżenia i uwagi:

Pozostałe ustalenia obowiązujące oraz informacyjne, zgodnie z oznaczeniami graficznymi użytymi w Uchwale nr 825/XXXV/2005, w tekście oraz rysunku planu. Tekst i rysunek planu stanowią integralną całość. Wyrys z części graficznej Uchwały dotyczący przedmiotowej działki/ek stanowi załącznik nr 1 oraz legenda z części graficznej Uchwały (jeżeli występuje) stanowi załącznik nr 2 do niniejszego wypisu I wyrysu.
Ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości, zgodnie z tekstem Uchwały.

Niniejszy wypis i wyrys z planu miejscowego, jako wyciąg z przepisów gminnych, posiada wyłącznie charakter informacyjny i umieszczono w nim ogólne dane o możliwości oraz zasadach inwestowania na terenie wskazanym we wniosku. W procesie inwestycyjnym, bądź obrotu nieruchomościami - należy bezwzględnie korzystać z pełnej uchwały Rady Miasta Lublin, dostępnej na stronie internetowej biuletynu informacji publicznej Miasta Lublin: https://bip.lublin.eu/

W rejonie wnioskowanego terenu obowiązują plany miejscowe określone Uchwałami dostępnymi na: https://bip.lublin.eu/strategia-i-planowanie/planowanie-przestrzenne/miejscowe-plany-zagospodarowania-przestrzennego/lista-planow-obowiazujacych-wg-dat-uchwalenia/ oraz https://geoportal.lublin.eu

W przypadku działek nieobjętych miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego należy złożyć wniosek o wydanie zaświadczenia dotyczącego terenu.

Załączniki:
1. Wyrys z części graficznej Uchwały

Dokument wygenerowany automatycznie z systemu administrowanego przez Urząd Miasta Lublin.

Potwierdzenie oryginalności dokumentu :

Data:
Lublin, 11.05.2026 r.

(pieczęć urzędu):



Z up. PREZYDENTA
Miasta Lublin
Kierownik Referatu

mgr Aneta Bukowska-Staniak
(dokument w postaci elektronicznej podpisany kwalifikowanym podpisem elektronicznym)

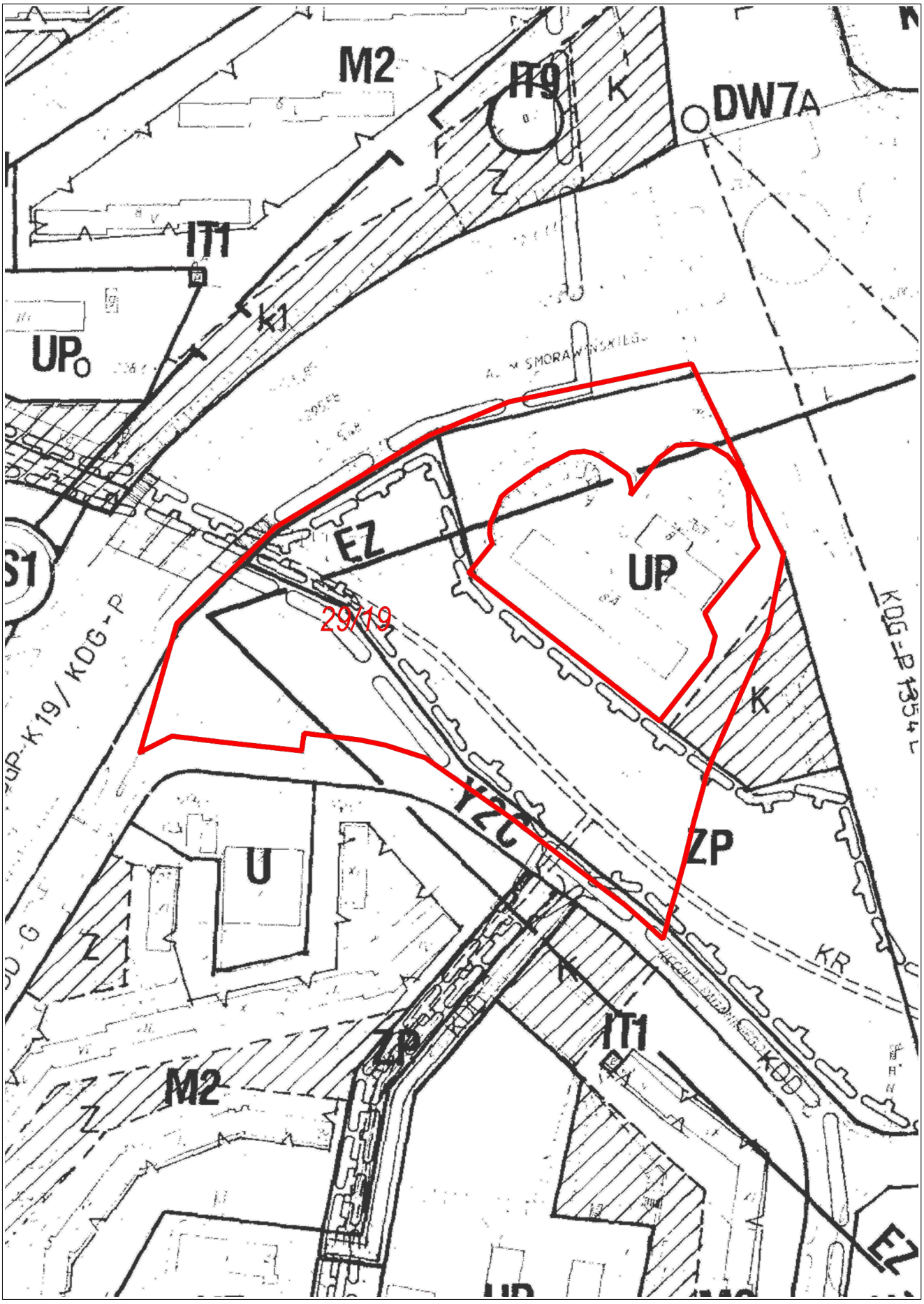
Otrzymują:
Arbre Architektura Krajobrazu Sp. z o.o. al. Kraśnicka 127, 20-718 Lublin.

Adnotacja o opłacie skarbowej:
Pobrano opłatę skarbową w wysokości: 70 zł
(Ustawa z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 2142 ze zm.))

WYRYS Z MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

zatwierdzonego Uchwałą Nr 825/XXXV/2005 Rady Miasta Lublin z dnia 17.11.2005 r.

skala: 1:2000



ZAŁ. 2 | KOPIA MAPY ZASADNICZEJ
SKALA 1:200

N

839885
5681650

200.44
kb.
200.32
198.74
199.2
198.7
199.61
200.53 j.mb.
kb.
198.64
198.3
197.76
194.23
ks
kdD300
198.19
194.70
195.22
198.3
197.33
193.93
194.54
kb.
198.46
195.64
198.5
kd
199.02
196.32
198.3
198.1
kb.
198.5
201.7
kb.
201.8
ch.kb.
203.11
196.4
196.3
196.9
196.67
196.51
196.48
196.47
197.29
wodD500
gmD250
ksD
kdD500
29/19
31/3
Tr

GEONEP
GEOTECHNIKA
NEPELSKI CHYMOSZ SP.J.

PZW
BPG
Polskie Zrzeszenie
Wykonawców Badań
Podłoża Gruntowego

GEONEP GEOTECHNIKA NEPELSKI CHYMOSZ SP.J.
ul. Wigilijna 4/1, 20-502 Lublin
Adres do korespondencji:
ul. Gęsia 3 lok. A0.7B, 20-719 Lublin
NIP: 946-265-52-72
KRS: 0000580937

Kontakt:
728 094 094
domki@geonep.pl
www.geonep.pl

DOKUMENTACJA BADAŃ PODŁOŻA

BUDOWA OGRODÓW DESZCZOWYCH
Park Czechów dz. nr 29/19

Zleceniodawca: **ARBRE ARCHITEKTURA KRAJOBRAZU Sp. z o. o.**
al. Kraśnicka 127
20-718 Lublin

Opracowanie: mgr inż. Monika KRZYSIAK
upr. bud. LUB/0238/PWBKb/21
mgr inż. Kinga PYSZNIAK

Sprawdził: dr inż. Krzysztof NEPELSKI
upr. bud. LUB/0373/PWBKb/15,
upr. geol. VII-1947, cert. PKG 0283

Numer opracowania: 116.1/2026-DBP

Data opracowania: Maj 2026

ZAŁĄCZNIKI

ZAŁ. 1. LOKALIZACJA PUNKTÓW BADAWCZYCH
ZAŁ. 2. KARTY OTWORÓW BADAWCZYCH

Niniejszy dokument stanowi autorskie opracowanie firmy GeoNep Geotechnika Nepelski Chymosz Sp.J. i jest chroniony prawem autorskim zgodnie z ustawą z dnia 01.08.2000 (Dz.U. nr 80, poz. 904). Powielanie lub udostępnianie opracowania lub jego części firmom lub osobom trzecim wymaga zgody GeoNep Geotechnika Nepelski Chymosz Sp.J.

1. CEL OPRACOWANIA

Celem niniejszej opinii jest określenie danych służących ocenie możliwości realizacji ogrodów deszczowych na działce nr 29/19 w Lublinie. Badania przeprowadzono na zlecenie ARBRE ARCHITEKTURA KRAJOBRAZU Sp. z o. o. Opracowanie sporządzono w formie papierowej oraz w wersji elektronicznej, która pozostała również w archiwum GEONEP.

2. PODSTAWA I ZAKRES OPRACOWANIA

- Uzgodnienia ze Zleceniodawcą.
- Wyniki badań gruntu z odwiertów badawczych.
- Normy obowiązujące:

[N1] PN-EN 1997-1 Eurokod 7 Projektowanie geotechniczne. Zasady ogólne,
[N2] PN-EN 1997-2 Eurokod 7 Projektowanie geotechniczne. Rozpoznanie i badanie podłoża gruntowego,
[N3] PN-EN ISO 14688 Badania geotechniczne – Oznaczanie, klasyfikowanie gruntów. Cz. I: Oznaczanie i opis. Cz. II: Zasady klasyfikowania.

- Normy polskie wycofane:

[N4] PN-B-02480 Grunty budowlane. Określenia, symbole, podział i opis gruntów,
[N5] PN-B-04452 Geotechnika. Badania polowe,
[N6] PN-B-04481:1988 Grunty budowlane. Badania próbek gruntu,

- Literatura:

[L1] Pisarczyk S. – Gruntoznawstwo Inżynierskie, PWN, Warszawa 2014.
[L2] Wiłun Z. – Zarys geotechniki, Wyd. KIŁ Warszawa 1987.

3. PRZEBIEG BADAŃ PODŁOŻA GRUNTOWEGO

Koncepcja, zakres i lokalizacja badań terenowych została ustalona ze Zleceniodawcą. Tyczenie punktów badawczych oraz pomiar rzędnych wysokościowych wykonano za pomocą geodezyjnego miernika GPS. Prace terenowe wykonano w miesiącu maju 2026 r.

BADANIA POLOWE

W ramach prac polowych wykonano wiertnicą mechaniczną **1 otwór geotechniczny** ϕ110 o głębokościach **4,0 m p.p.t.**. Podczas prac wiertniczych wykonywano badania makroskopowe gruntów. Po zakończeniu wszystkich badań wyrobisko zlikwidowano wydobytym urobkiem. Kartę odwiertu przedstawiono w ZAŁ. 2.

4. ANALIZA WARUNKÓW GRUNTOWYCH

OGÓLNA CHARAKTERYSTYKA PODŁOŻA GRUNTOWEGO

Na podstawie wykonanych badań i analiz stwierdzono, że strefę powierzchniową tworzy **nasyp o miąższości ok. 1,5 m**. Poniżej podłoże rodzime budują grunty spoiste **w postaci pyłów lessowych** o **konsystencji zwartej**. Spągu osadów pylastych nie osiągnięto.

WARUNKI WODNE

W trakcie prac wiertniczych wykonanych w maju 2026 r., do maksymalnej głębokości 4,0 m p.p.t. **nie stwierdzono występowania wody gruntowej**.

Z map hydrogeologicznych wynika, że woda gruntowa występuje w partiach podłoża na rzędnych w zakresie ok. 170,0÷175,0 m n.p.m. (tj. ok. 20÷24 m

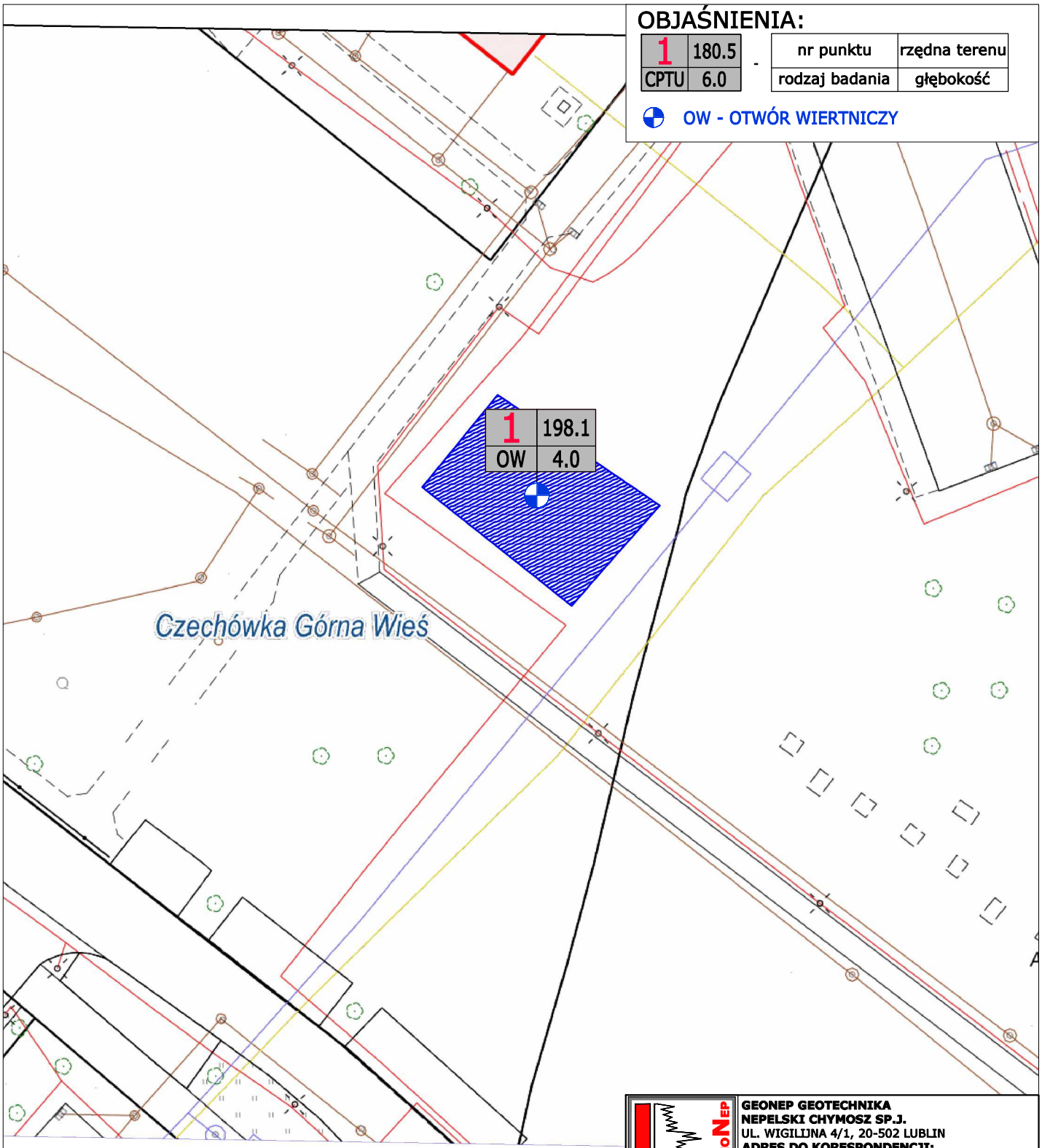
p.p.t.). Nie wyklucza się możliwości okresowego stagnowania wód pochodzenia opadowego i roztopowego na powierzchni terenu.

5. UWAGI

1. Podczas prac polowych stan gruntów spoistych określono metodami makroskopowymi.
2. Przedstawiony profil otworów geotechnicznych odzwierciedla budowę podłoża punktowo – w miejscu wykonania.

Opracowanie:
Mgr inż. Monika KRZYSIAK
upr. bud. LUB/0238/PWBKb/21

Sprawdził:
dr inż. Krzysztof NEPELSKI
Upr. LUB/0373/PWBkb/15



GEONEP GEOTECHNIKA
NEPELSKI CHYMOSZ SP.J.
UL. WIGILIJNA 4/1, 20-502 LUBLIN
ADRES DO KORESPONDENCJI:
UL. GĘSIA 3 LOK. A0.7B, 20-719 LUBLIN
WWW.GEONEP.PL
BIURO@GEONEP.PL

DOKUMENTACJA BADAŃ PODŁOŻA

Temat:

BUDOWA OGRODÓW DESZCZOWYCH
Park Czechów dz. nr 29/19

Opracowanie:
mgr inż. Monika Krzysiak

Sprawdził:
dr inż. Krzysztof Nepelski

Nazwa rysunku:
LOKALIZACJA PUNKTÓW BADAWCZYCH

Lublin, maj 2026 r.

SKALA 1:500

Nr rysunku
ZAŁ. 1

KARTA OTWORU BADAWCZEGO

OW 1

Woda/ Próbki	Stratygrafia i geneza	Przelot warstwy	Miąższość warstwy	Opis gruntu	Symbol gruntu	Konsystencja	Wilgotność	Warstwa
198,1		0,0-0,2	0,2	**Humus**	**H**	-	-	**Grunty antropogeniczne**
	Holocen 1	0,2-1,5	1,3	**Nasyp** (pył lessowy przemieszany z cześciami organicznymi i okruchami ceglanymi)	**n(πL+h,c)**	zw	mw	
197,1		1,5-2,1	0,6	**Pył lessowy** beżowy	**πL**	zw	mw	**Grunty rodzime lessowe**
196,1	**Plejstocen** 2	2,1-2,3	0,2	**Pył lessowy** z dodatkiem części organicznych, ciemnobeżowy	**πL+h**	zw	mw	
		2,3-3,0	0,7	**Pył lessowy** brązowawo-beżowy	**πL**	zw	mw	
195,1	3	3,0-3,6	0,6	**Pył lessowy** beżowy	**πL**	zw	mw	
		3,6-4,0	0,4	**Pył lessowy** jasnobeżowy	**πL**	zw	mw	
194,1	4							

Uwagi.
- Konsystencję dla gruntów spoistych podano na podstawie normy PN-EN ISO 14688.
- Dla gruntów niespoistych stan gruntu przyjąć na podstawie sondowań.

▽ - ustabilizowany poziom zwierciadła wody gruntowej (głębokość od poziomu terenu)
▽ - nawiercony poziom zwierciadła wody gruntowej (głębokość od poziomu terenu)
~ - sączenia wody

LEGENDA BARW GRUNTÓW

Granulometria
- pylaste (pyły i gliny)
- ilaste (gliny zwięzłe i iły)
- piaski i żwiry

Geneza
- niesklasyfikowane
- antropogeniczne
- organiczne
- lessowe
- zwietrzelinowe
- podłoże skalne

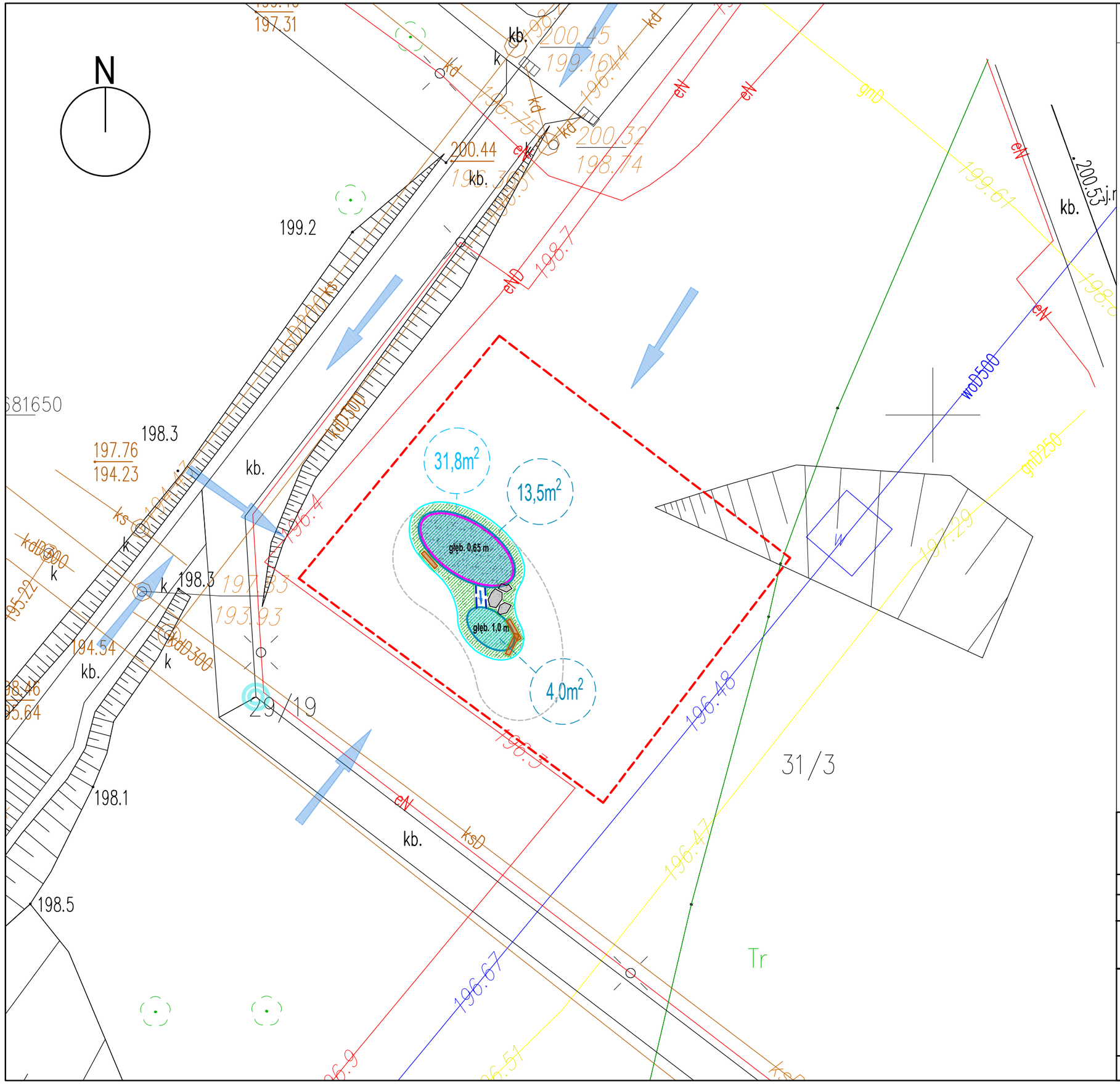
Układ współrzędnych:
płaskich: PUWG 2000
wysokościowy: PL-EVRF2007-NH

GEONEP GEOTECHNIKA NEPELSKI CHYMOSZ SP.J.

X	Y	H	OW 1
5681642.06	8398878.36	198.09	

Lokalizacja:	Ogrody deszczowe, Lublin, Wąwóz Czechów
Data:	27 maja 2026 r.
Wiercenie:	inż. Robert Targosz
Opracowanie:	mgr inż. Kinga Pyszniak
Weryfikacja:	dr inż. Krzysztof Nepelski

ZAŁ. 2



UWAGI I OZNACZENIA:

WSZYSTKIE WYMIARY PRZED WYKONANIEM SPRAWDZIĆ NA BUDOWIE

GRANICA OPRACOWANIA

ELEMENTY WSPIERAJĄCE RETENCJĘ WÓD:

- PROJ. RABATA RETENCYJNA
- PROJ. OGRÓD DESZCZOWY SZCZELNY [W GRUNCIE]
- PROJ. OGRÓD DESZCZOWY INFILTRUJĄCY [W GRUNCIE]
- ORIENTACYJNY KIERUNEK SPŁYWU WÓD
- ZAGŁĘBIENIE PRZEKIEROWUJĄCE WODĘ
- 31,8m² — POW. RABATY RETENCYJNEJ [m²]
- 13,5m² — POW. OGRODU DESZCZOWEGO [m²]

PROJEKTOWANE ELEMENTY UZUPEŁNIAJĄCE:

- PROJ. KŁODY
- PROJ. GŁAZY

PROJEKTOWANA ZIELEŃ:

- PROJ. ROŚLINNOŚĆ NISKA
- PROJ. KRUSZYWO

INNE ELEMENTY:

- SIATKA KWADRATÓW 1x1m
- PUNKT ZACZEPIENIA SIATKI

ORIENTACYJNY SCHEMAT ROZBUDOWY OGRODU DESZCZOWEGO

- PROJ. RABATA RETENCYJNA

Nazwa zamówienia: **OPRACOWANIE PROGRAMU FUNKCJONALNO-UŻYTKOWEGO DLA 6 OBIEKTÓW MAŁEJ RETENCJI W LUBLINIE**

Adres: dz. nr 29/19, ark. 3, obr. 0005

Stadium: **PROGRAM FUNKCJONALNO-UŻYTKOWY**

Tytuł rysunku: **KONCEPCJA ZAGOSPODAROWANIA TERENU**

Zamawiający: **Urząd Miasta Lublin**
Wydział Zieleni i Gospodarki Komunalnej
ul. Tomasza Zana 38, 20-601 Lublin

Wykonawca:

Arbre Architektura Krajobrazu sp. z o.o.
al. Kraśnicka 127 / 20-718 Lublin
Autorzy:
dr inż. arch. kraj. Piotr Szkołut
inż. arch. kraj. Monika Recław

Data:	Skala:	Nr załącznika:
06.2026	1:200	4