PROGRAM FUNKCJONALNO–UŻYTKOWY DLA OBIEKTU MAŁEJ RETENCJI W PARKU JANA PAWŁA II

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 PROGRAM FUNKCJONALNO-UŻYTKOWEGO DLA 6 OBIEKTÓW MAŁEJ RETENCJI W LUBLINIE**	
NR EWIDENCYJNY DZIAŁKI IDENTYFIKATOR DZIAŁKI	dz. nr 2/24, arkusz mapy: 4, obręb: 0027 066301_1.0027.AR_4.2/24	
ADRES OBIEKTU BUDOWLANEGO	Województwo: lubelskie, powiat: Lublin, miasto: Lublin Park Jana Pawła II, 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 45232452-5 – Roboty odwadniające 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 11
3.4. BADANIA GEOTECHNICZNE 11
3.5. INNE UWARUNKOWANIA FORMALNO-PRAWNE 12
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 14
5.3. SZCZEGÓŁOWY OPIS PROJEKTOWANYCH OBIEKTÓW MAŁEJ RETENCJI ORAZ POZOSTAŁYCH PROJEKTOWANYCH ELEMENTÓW 14
5.4. WIELKOŚĆ MOŻLIWYCH PRZEKROCZEŃ LUB POMNIEJSZENIA PARAMETRÓW POWIERZCHNI LUB WSKAŹNIKÓW 18

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 20
7.2. Wytyczne i wymagania dotyczące opracowania projektu 20
7.3. Szczegółowe Specyfikacje Techniczne Wykonania i Odbioru Robót 22
7.4. Dokumentacja powykonawcza 22
8. WYMAGANIA DOTYCZĄCE PROWADZENIA ROBÓT I REALIZACJI ZAMÓWIENIA 23
9. WYMAGANIA DOTYCZĄCE PRZYGOTOWANIA TERENU BUDOWY 27
10. WYMAGANIA DOTYCZĄCE ARCHITEKTURY 28
11. WYMAGANIA DOTYCZĄCE KONSTRUKCJI 28
12. WYMAGANIA DOTYCZĄCE INSTALACJI BUDOWLANCH 28
13. WYMAGANIA DOTYCZĄCE WYKOŃCZENIA 28
14. WYMAGANIA DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA TERENU 28
14.1. Wymagania dotyczące prowadzenia i realizacji robót związanych z wykonaniem obiektów małej retencji 28
14.2. Wymagania dotyczące prowadzenia robót i realizacji związanych z wykonaniem zieleni 28
14.3. Wymagania dotyczące prowadzenia robót odtworzeniowych i zakończenia prac 30
14.4. Harmonogram prac objętych przedmiotowym zamówieniem 31
15. WYMAGANIA DOTYCZĄCE MATERIAŁÓW, BADAŃ I ODBIORU ROBÓT BUDOWLANYCH 32
15.1. Ogólne wymagania formalno-prawne 32

15.2. Wymagania w zakresie ochrony środowiska **32**
15.3. Wymagania w zakresie gospodarki materiałowej i gospodarki odpadami **33**
15.4. Wymagania w zakresie gospodarki wodno-ściekowej **33**

CZĘŚĆ INFORMACYJNA **34**
16. PRZEPISY PRAWNE I NORMY ZWIĄZANE Z PROJEKTOWANIEM I WYKONANIEM ZAMIERZENIA BUDOWLANEGO **35**
17. DOKUMENTY POTWIERDZAJĄCE ZGODNOŚĆ ZAMIERZENIA BUDOWLANEGO Z WYMAGANIAMI WYNIKAJĄCYMI Z ODRĘBNYCH PRZEPISÓW ORAZ INNE DOKUMENTY I INFORMACJE NIEZBEDNE DO ZAPROJEKTOWANIA ROBÓT BUDOWLANYCH **37**

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	946-25-75-811
ADRES SIEDZIBY	Plac Króla Władysława Łokietka 1, 20-101 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 Jana Pawła II, dz. ew. nr 2/24 ark. 4, obr. 0027 (id. 066301_1.0027.AR_4.2/24)

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 1688/LV/2002 Rady Miasta Lublin z dnia 26 września 2002 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublina - część II (Dz. Urz. Woj. Lub. 2002r. Nr 124 Poz. 2671) oraz 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.);
- 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

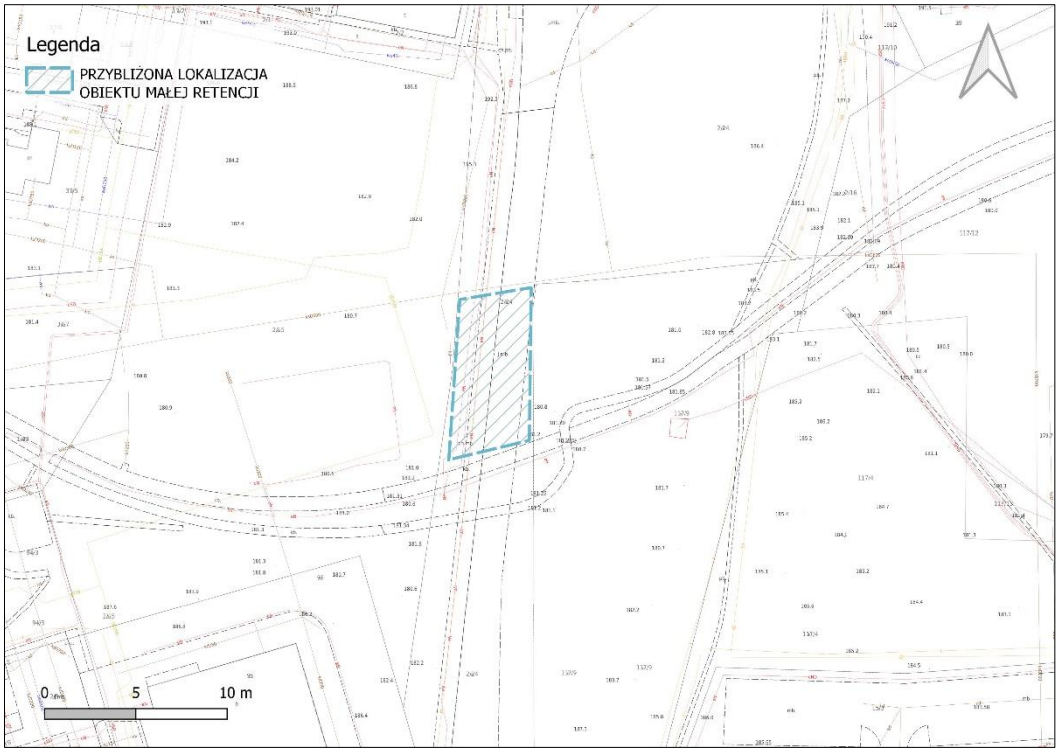
Przedmiotem zamówienia jest:

- 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 Jana Pawła II, dz. ew. nr 2/24 ark. 4, obr. 0027 (id. 066301_1.0027.AR_4.2/24)

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 malej 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,

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 projektu ochrony drzew na placu budowy oraz w bezpośrednim sąsiedztwie terenu opracowania, w zakresie niezbędnym do realizacji przedsięwzięcia, zgodnie ze standardami ochrony drzew i innych form zieleni w procesie inwestycyjnym. POD to rodzaj specjalistycznej dokumentacji opracowanej dla potrzeb skutecznej ochrony drzew, zawierającej m.in. typowanie kolizji bezpośrednich, zabiegów ochronnych, rehabilitacyjnych, nadzorów nad wykonaniem. POD stanowi integralną część dokumentacji projektowej,
- 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, tj.:

- 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 1688/LV/2002 Rady Miejskiej w Lublinie z dnia 26 września 2002 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublina - część II (Dz. Urz. Woj. Lub. 2002r. Nr 124 Poz. 2671);

– 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 2/24 (id: 066301_1.0027.AR_4.2/24), objętej Uchwałą nr 1688/LV/2002 Rady Miejskiej w Lublinie z dnia 26 września 2002 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublina - część II (Dz. Urz. Woj. Lub. 2002r. Nr 124 Poz. 2671).

– Szczegółowe ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki 2/24 zawarto w załączniku nr 1 – Wypis i wyrys z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzony na podstawie Uchwały nr 1688/LV/2002 Rady Miejskiej w Lublinie z dnia 26 września 2002 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublina - część II (Dz. Urz. Woj. Lub. 2002r. Nr 124 Poz. 2671) oraz 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.);

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 Rury Bonifraterskie, w Parku Jana Pawła II. Obszar stanowi fragment miejskiego systemu terenów zieleni, pełniącego funkcje rekreacyjne, komunikacyjne oraz przyrodnicze. Najbliższe sąsiedztwo stanowią tereny zieleni oraz utwardzone ciągi komunikacyjne piesze. Teren opracowania zlokalizowany jest pod wiaduktem drogowym co stanowi istotny element zagospodarowania terenu ze względu na system odwodnienia wiaduktu, który przekierowuję wodę opadową z jego obszaru na teren objęty opracowaniem. Wody opadowe z powierzchni obiektu odprowadzane są za pomocą istniejącego orynnowania i pionów spustowych bezpośrednio pod wiadukt. W miejscach wylotu rur spustowych wykonano powierzchnie rozsączające w postaci wypełnionych kamieniem zagłębień zabezpieczonych stalową siatką, umożliwiających rozproszenie strumienia wody i łagodzenie skutków jej gwałtownego przepływu.

b) Istniejące uzbrojenie terenu

Na obszarze opracowania występują sieci kanalizacji deszczowej oraz sanitarnej. Poza obszarem opracowania, w sąsiedztwie zachodniej granicy zlokalizowane są sieci elektroenergetyczna niskiego napięcia.

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, strefę powierzchniową tworzy nasyp o miąższości ok. 1,4 m. Poniżej podłoże rodzime budują grunty spoiste w postaci pyłów o konsystencji głównie plastycznej, lokalnie z pogranicza twardoplastycznej. W wykonanym otworze badawczym nie stwierdzono występowania zwierciadła wód gruntowych. Jednocześnie wskazano możliwość okresowego stagnowania wód opadowych i roztopowych na 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 deszczowego szczelnego w gruncie, a także suchego potoku, 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 wykopów pod ogrody deszczowe i suchy potok,
- Dostawę i rozładunek niezbędnych do wykonania zadania materiałów budowlanych,
- Wykonanie ogrodów deszczowych, suchego potoku oraz rabaty retencyjnej,
- Wykonanie nasypu ziemnego,
- Wykonanie infrastruktury towarzyszącej (jeżeli dotyczy),

- 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 rozwiązanie powinno 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 ogrodami szczelnymi, a ogrodem 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 1,4 m] – ogród deszczowy szczelny w gruncie [głębokość 1,0 m] – suchy potok [szerokość 1,0 m] – rabata retencyjna	30,9 23,7 44,9 59,9	m^2 m^2 mb m^2
2.	**Projektowana zieleń**		
	– powierzchnia nasadzeń	88,0	m^2
3.	**Uzupełniające elementy projektowane**		
	– głazy ozdobne (frakcja 250/450 mm)** – kłody (drewno twarde, wym.: dł. 05-2,5 m, śr. 0,25-0,3 m)** – nasyp [obszar 13,3 $m^{2]}$ **	2,0 5 6,65	t szt. m^3

** - 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 oraz rur spustowych (z wiaduktu).

Całkowita ilość wody deszczowej do zagospodarowania w obrębie zlewni wynosi 55,14 m³.

Zaproponowane rozwiązania umożliwią zagospodarowanie 44,98% 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: **59,9 m²**. Przewidziano również budowę **44,9mb**, suchego potoku, umożliwiającego doprowadzenie wody do ogrodów deszczowych i swobodny przepływ pomiędzy poszczególnymi ogrodami.

Przedmiotowe rozwiązanie powinno zostać zaprojektowane w sposób umożliwiający jego przyszłą rozbudowę, mającą na celu zwiększenie pojemności retencyjnej oraz zagospodarowanie części wód opadowych niewykorzystanych w ramach niniejszego 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 INFILTRUJĄCY, OGRÓD DESZCZOWY SZCZELNY

W ramach realizacji zadania przewiduje się wykonanie ogrodu szczelnego o powierzchni 23,7m², głębokość 1,0 m oraz ogrodu infiltrującego w gruncie o powierzchni **30,9 m²** głębokość 1,4 m. Wymagana pojemność retencyjna ogrodów deszczowych wynosi: **24,8 m³.**

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 ogrodów deszczowych wymaga uzyskania odpowiednich uzgodnień wodnoprawnych.

Konstrukcja ogrodu deszczowego szczelnego (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

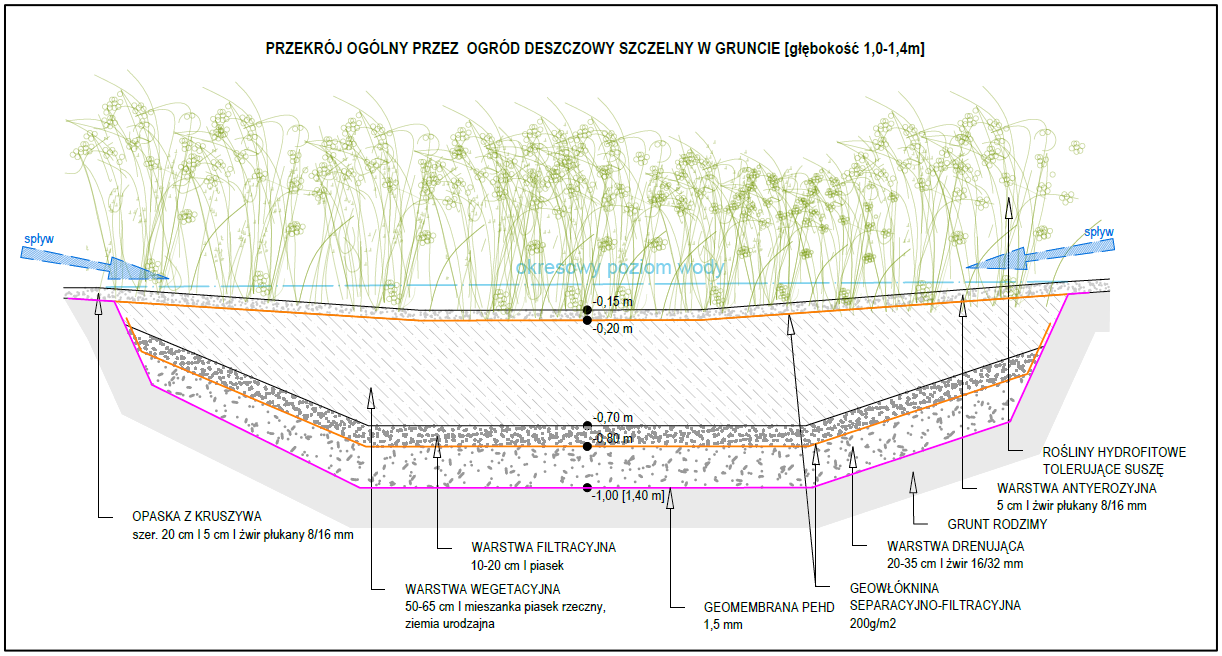
10-20 cm – warstwa filtracyjna – piasek

– geowłóknina separacyjno-filtracyjna 200g/m2

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

– geomembrana PEHD 1,5 mm

– grunt rodzimy



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

Konstrukcja ogrodu deszczowego infiltrującego w gruncie (głębokość 1,4 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

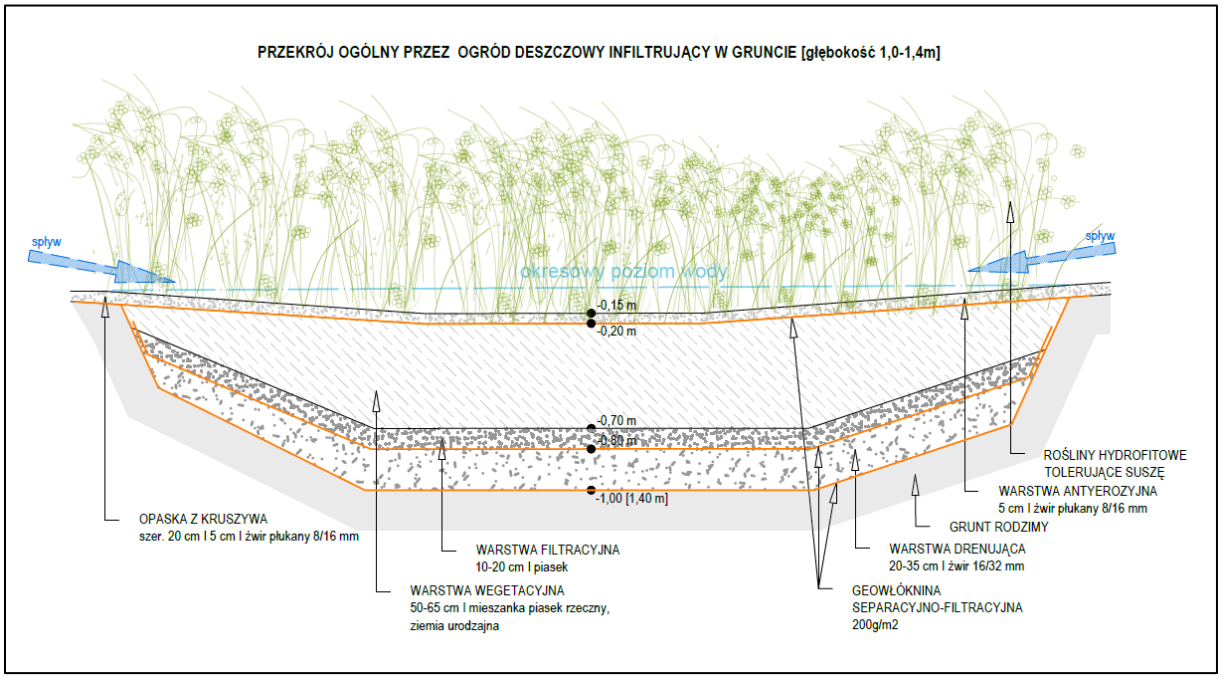
10-20 cm – warstwa filtracyjna – piasek

– geowłóknina separacyjno-filtracyjna 200g/m2

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

– geowłóknina separacyjno-filtracyjna 200g/m2

– grunt rodzimy



Rysunek 3. Przekrój ogólny przez infiltrujący ogród deszczowy w gruncie, o głębokości 1m.

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.

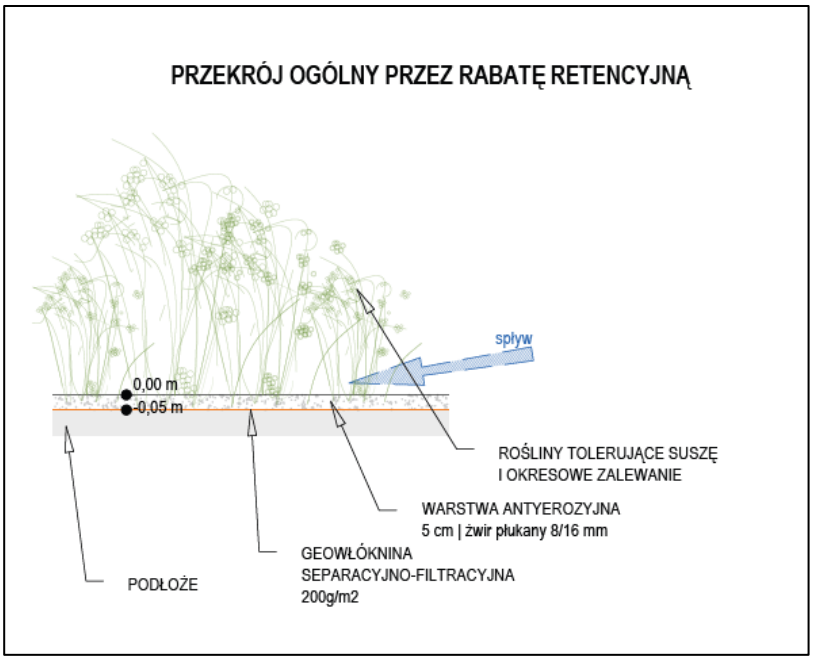
<u>Konstrukcja rabaty retencyjnej</u>

– rośliny znoszące zalewanie jak i okresowe susze

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

– geowłóknina separacyjno-filtracyjna 200g/m2

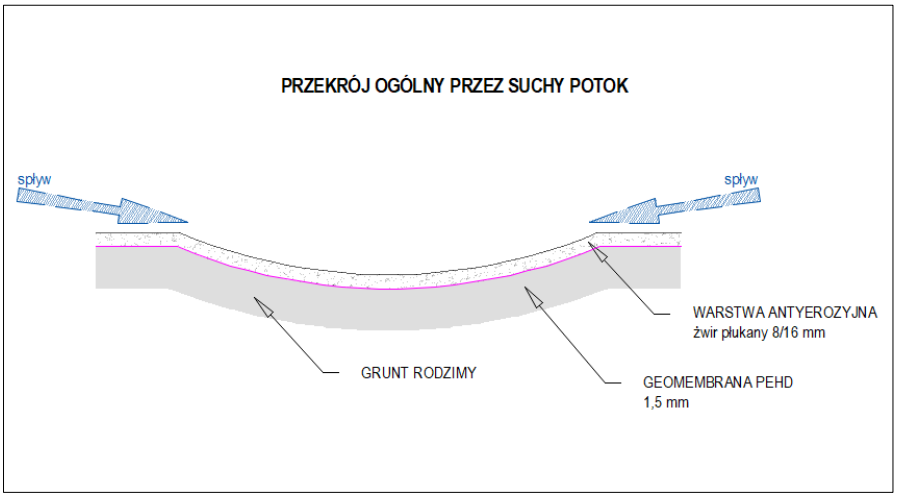
– podłoże



Rysunek 4. Przekrój ogólny przez rabatę retencyjną.

5.3.3. SUCHY POTOK

Suchy potok stanowi element zagospodarowania terenu, którego zadaniem jest łączenie wszystkich ogrodów deszczowych i umożliwienie swobodnego dopływu oraz przepływu wody pomiędzy poszczególnymi ogrodami. Dno suchego potoku jest szczelne.



Rysunek 5. Przekrój ogólny przez suchy potok.

Wierzchnią warstwę darni zdjąć na głębokość 5 cm. Wykonawca zobowiązany jest zagospodarować pozyskany urobek. Ukształtować dno suchego potok zgodnie z dokumentacją projektową. Następnie ułożyć geomembranę PEHD oraz warstwę antyerozyjną z kruszywa.

5.3.4. 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.

GŁAZY

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

KŁODY

Kłody z drewna twardego.
Wymiary: dł. 0,5-2,5 m, śr. 0,25-0,3 m.

NASYP ZIEMNY

Nasyp z pozyskanego z wykopów gruntu rodzimego, odpowiednio zagęszczonego i wyprofilowanego, o łagodnych skarpach zapewniających stateczność oraz prawidłowe odprowadzenie wód opadowych. Nasyp częściowo obsadzony roślinnością.

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 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 BUDOWY

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 BUDOWLANCH

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 i suchego potoku;
- wykonanie warstw filtracyjnych i wegetacyjnych zgodnie z przyjętymi rozwiązaniami projektowymi;
- ułożenie warstw konstrukcyjnych ogrodu deszczowego, zgodnie 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. 2026 poz. 793, z późn. 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:

- Uchwale nr 1688/LV/2002 Rady Miasta Lublin z dnia 26 września 2002 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublina - część II (Dz. Urz. Woj. Lub. 2002r. Nr 124 Poz. 2671),
- 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.6727.1.589.2026 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 1688/LV/2002 Rady Miejskiej w Lublinie z dnia 26 września 2002 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublina - część II (Dz. Urz. Woj. Lub. 2002r. Nr 124 Poz. 2671)
- Wyroku sądu: Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Lublinie z dnia 5 grudnia 2012 r. Sygn. akt II SA/Lu 830/12 o treści: stwierdza nieważność paragrafu 3 pkt 11 uchwały Rady Miejskiej w Lublinie z dnia 26 września 2002r., Nr 1688/LV/2002 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublina - część II.

Przeznaczenie terenu w planie 1688/LV/2002 dla działki w Lublinie:
2/24 / ark.4, obręb 27 - Rury Bonifraterskie /

Symbol	Nazwa funkcji
KDG	**tereny dróg publicznych oznaczone wg klas: drogi główne**
Symbol	Strefa
ESOCH	**Strefa Ekologicznego Systemu Obszarów Chronionych ESOCH**
SRiK4	**Strefa rekultywacji i kontynuacji tradycji**
Y2	**Strefa miejska**
Z2	**Strefa Parku Czuby**

Wypis z części tekstowej Uchwały nr 1688/LV/2002:

Ogólne ustalenia dotyczące całego planu
§ 1 1. Uchwala się zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących w obszarze miasta Lublina – część II, obejmujące południowo-zachodni obszar miasta, zawarty między Al. Kraśnicką, ulicami Głęboką i Muzyczną, rzeką Bystrzycą do mostu kolejowego na szlaku Lublin-Warszawa, linią kolejową Lublin-Warszawa. 2. Z obszaru, o którym mowa w ust. 1, wyłącza się tereny pokazane na załącznikach graficznych i oznaczonych kolejno numerami: II/1 do II/12. Dla obszarów tych obowiązują dotychczasowe ustalenia planistyczne, procedura związana z uchwaleniem wznowiona zostanie po zakończeniu postępowań odwoławczych przed NSA. 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, - rysunki uszczegółowiające fragment terenu objętego strefą Y2A przy ul. Zana w skali 1:1000 – plansza poziom ”0” jako załącznik Nr 5, - plansza poziom „-1” jako załączniki Nr 6 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 i komunikację.
4. Podstawowe przeznaczenie terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi oznaczone zostało w rysunku planu symbolami:
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 4a - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o maksymalnej wysokości budynku 1 kondygnacja z możliwością realizacji poddasza użytkowego ,
M 4b - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na zboczach dolin o maksymalnej wysokości budynków 1 kondygnacja z możliwością realizacji poddasza użytkowego,
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 / domy towarowe, pasaże handlowe, koncentracje funkcji handlowo-usługowej /,
UN - tereny uczelni wyższych i usług nauki,
U - strefa usług w terenach mieszkaniowych,
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 miejskiej zieleni publicznej (parki, skwery, zieleńce),
ZP/KS1 - tereny zieleni publicznej, realizowane na płycie parkingu podziemnego,
ZC - tereny cmentarzy,
ZI - tereny zieleni stref ochronnych i pasów izolacyjnych od obiektów uciążliwych dla otoczenia,
Z - strefa zieleni wydzielona w granicach terenów o różnych przeznaczeniach,
R 4 - tereny pracowniczych ogrodów działkowych,
W - tereny wód otwartych.
5) tereny specjalne i inne
IS - tereny specjalne niezbędne dla potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa,
6) komunikacja i transport:
KK - tereny kolejowe,
KL - tereny urządzeń transportu lotniczego,
KS - tereny urządzeń komunikacji samochodowej obejmujące parkingi strategiczne, stacje benzynowe, gazowe i obsługi, zajezdnie, bazy samochodowe,
KS1 - tereny parkingów, parkingo-garaży, garaży,
KS2 - tereny urządzeń komunikacji miejskiej,
KX - tereny komunikacji pieszej,
KX1 - tereny komunikacji pieszo jezdnej,
KR - wydzielone ścieżki rowerowe,
K.../R - ścieżki rowerowe towarzyszące innym terenom komunikacji,
(K) - kierunkowa rezerwa pod rozwój układu drogowego,

K - strefa parkowania wydzielona w granicach terenów o różnych przeznaczeniach,
bez prawa przekształceń zmierzających do zmniejszania liczby miejsc postojowych,
K1 - strefa garażowania w terenach mieszkaniowych z możliwością realizacji
obiektów kubaturowych wielopoziomowych (garaży lub parkingo-garaży),
KD - tereny dróg publicznych oznaczone wg klas:
- KDGP – drogi główne ruchu przyspieszonego,
- KDG – drogi główne,
- KDZ – drogi zbiorcze,
- KDD – drogi dojazdowe,
- KDL – drogi lokalne,
KDd, KDl – postulowany przebieg dróg dojazdowych i lokalnych,
7) tereny infrastruktury technicznej:
IT 1 - stacje transformatorowe,
IT 2 - rozdzielnie sieciowe,
IT 3 - główne punkty zasilające,
IT 5 - tereny urządzeń zaopatrzenia w wodę,
IT 6 - tereny urządzeń odprowadzania i oczyszczania ścieków deszczowych,
IT 8 - tereny urządzeń energetyki cieplnej,
IT 9 - tereny urządzeń gazownictwa,
IT 10 - tereny urządzeń telekomunikacji,
O s - 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 Miejskiej w Lublinie,
3) przepisach szczególnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi,
4) rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek planu na mapach w skali 1: 1000,
1:2000 i 1: 10000 stanowiących załączniki nr 1-6 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) obowiązującej 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 zabudowy tj. najmniejszą dopuszczalną odległość budynku od linii
rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu,
10) intensywności zabudowy netto - należy przez to rozumieć miarę zabudowy terenu,
wyrażoną stosunkiem powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych
budynków projektowanych i istniejących liczonej po zewnętrznym obrysie budynków
do powierzchni terenu objętego zagospodarowaniem,
11) działce budowlanej - należy przez to rozumieć teren wydzielony granicami
własności, który zgodnie z ustaleniami planu może być wykorzystany na cele budowlane,
12) zabudowie mieszanej - należy przez to rozumieć możliwości realizacji na danym obszarze zarówno
zabudowy jednorodzinnej jak i wielorodzinnej oraz usług i programów uzupełniających,
13) zabudowie jednorodzinnej - należy przez to rozumieć budynek mieszkalny
zawierający 4 i mniej samodzielnych lokali mieszkalnych, lub zespół takich
budynków wraz z urządzeniami towarzyszącymi związanymi z ich obsługą,
14) zabudowie wielorodzinnej - należy przez to rozumieć budynek mieszkalny
zawierający więcej niż 4 mieszkania, lub zespół takich budynków wraz
z urządzeniami towarzyszącymi związanymi z ich obsługą,
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 dzielnice (II stopień) i całe miasto (III stopień). W programie użytkowym centrów wyklucza się lokowanie obiektów handlu hurtowego,
22) duże obiekty handlowe – co oznacza – domy towarowe, pasaże handlowe, koncentracje funkcji handlowo-usługowej o powierzchni sprzedażnej powyżej 2000 m2, w formie obiektów wielokondygnacyjnych domów towarowych lub 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) wielkokubaturowe obiekty handlowo – usługowe – co oznacza obiekty super i hipermarketów o powierzchni sprzedażnej powyżej 2000 m2, o charakterze hal handlowych – jedno lub dwukondygnacyjnych z dopuszczeniem parkowania 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) rezerwacie kulturowym - należy przez to rozumieć wydzielony obszar, będący pod ścisłą ochroną konserwatorską o unikatowych wartościach architektonicznych, i krajobrazowych, na którym obowiązuje ścisła ochrona i możliwe pełne zachowanie historycznej treści, formy i substancji oraz funkcji obszaru, a działalność inwestycyjna podlega uzgodnieniu ze Służbą Ochrony Zabytków,
27) 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,
28) 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,
29) ekspozycji czynnej – należy przez to rozumieć widok z wnętrza architektonicznego / np. placu ulicy itp./ lub obiektu na otoczenie,
30) 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 –63 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 §§ 64 – 79 – odnoszących się do stref polityki przestrzennej.
2. W przypadku objęcia terenów wszystkimi rodzajami stref jednocześnie, dla terenów tych

obowiązują wszystkie warunki zagospodarowania określone dla tych stref.
3. Ustalenia zawierające warunki zagospodarowania terenów obowiązujące w strefach ustanowionych w celu ochrony (kształtowania) środowiska i przyrody oraz krajobrazu i dóbr kultury mają pierwszeństwo przed przepisami zawierającymi warunki dla pozostałych stref.
4. Warunki zagospodarowania zawierające zakazy lub ograniczenia dla danej strefy mają pierwszeństwo przed warunkami zawierającymi dozwolenia dla innej strefy obejmującej ten sam obszar.
§ 7
1. W zagospodarowaniu poszczególnych terenów ustala się lokowanie różnych funkcji w celu wytworzenia struktur wielofunkcyjnych o wyższym standardzie wyposażenia.
2. Z funkcji programu zagospodarowania, o której mowa w ust. 1 wyklucza się lokowanie na wyznaczonych terenach mieszkaniowych uciążliwego przemysłu oraz aktywności gospodarczej, powodujących uciążliwości dla mieszkańców.
§ 8
Zagospodarowanie terenów musi być zgodne z przeznaczeniem podstawowym, albo – przy dochowaniu 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 już w decyzjach określających warunki zabudowy i zagospodarowania terenów dla urządzeń publicznych oraz terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, a także innej przestrzeni miejskiej o charakterze ogólnodostępnym.
§ 12
Ustala się obowiązek ograniczenia wszelkiej uciążliwości do granic własnej posesji.
§ 13
Ustala się obowiązek bilansowania miejsc parkingowych w granicach własnych parceli w ilości minimum 1 miejsce garażowo-parkingowe na 1 mieszkanie i 1 miejsce parkingowe lub garażowe na 20 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 na działkach wydzielonych ustala się zasadę realizacji na działce budowlanej jednego budynku mieszkalnego.
§ 16
Ustala się przebieg sieci infrastruktury technicznej na terenach określonych liniami regulacyjnymi istniejących i projektowanych ulic oraz ciągów technicznych infrastruktury (KXL).
§ 17
Dopuszcza się w przypadkach koniecznych możliwość prowadzenia sieci poza liniami regulacyjnymi ulic oraz ciągów technicznych infrastruktury, pod warunkiem spełnienia przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami.

§ 18
Dla wyznaczonych funkcji terenów, plan ustala zasady obsługi 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,
– urządzania parkingów i obozowisk,
– lokalizowania cmentarzy i grzebowisk zwierząt,
– budowy nowych ujęć wody, z wyłączeniem zwykłego korzystania z wody,
5) dopuszcza adaptację istniejących lokalnych urządzeń wodociągowych funkcjonujących na terenach zakładów, pod warunkiem zachowania wymogów dotyczących ochrony jakości i ilości pobieranych wód z tych urządzeń.
2. Odprowadzania ścieków:
1) z terenów zwartych zespołów zabudowy miejskiej do miejskiego systemu kanalizacji sanitarnej, przy założeniu adaptacji oraz wymaganej rozbudowy układu przesyłowego,
2) obowiązek instalowania urządzeń podczyszczania ścieków przemysłowych dla nowo realizowanych zakładów przemysłowych,
3) dopuszcza na terenach ekstensywnej zabudowy realizację lokalnych urządzeń kanalizacji sanitarnej wyposażonych w indywidualne oczyszczalnie przydomowe lub zbiorniki bezodpływowe, pod warunkiem spełnienia wymogów obowiązujących przepisów szczególnych.
3. Odprowadzania wód opadowych:
1) z terenów skoncentrowanej zabudowy mieszkaniowej, usługowej i przemysłowej oraz układu ulicznego do miejskiego systemu kanalizacji deszczowej,
2) obowiązek instalowania urządzeń do podczyszczania wód opadowych na głównych ciągach odpływowych przed wylotami do odbiornika,
3) dopuszcza na terenach ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej powierzchniowe odprowadzanie wód opadowych do gruntu.
4. Zaopatrzenia w ciepło - z miejskiego systemu ciepłowniczego – terenów przeznaczonych pod intensywną zabudowę mieszkaniową, usługową i przemysłową przy założeniu adaptacji oraz wymaganej rozbudowy układu przesyłowego.
5. Zaopatrzenia w gaz – z miejskiego systemu gazowniczego, przy założeniu adaptacji, modernizacji i wymaganej rozbudowy układu przesyłowego.
6. Zaopatrzenia w energię elektryczną:
1) przez dysponentów sieci i urządzeń elektroenergetycznych miejskiego systemu elektroenergetycznego, poprzez sieci magistralne i rozdzielcze średniego i niskiego napięcia oraz przyłącza,
2) strefy uciążliwości linii napowietrznych wysokiego napięcia oraz średniego napięcia (do czasu likwidacji lub skablowania) w wielkości:
a) linia napowietrzna NN – 2 x 5,0 m
b) linia napowietrzna SN – 15 kV – 2 x 7,5 m
c) linia napowietrzna WN – 110 kV – 2 x 17,5 m
d) linia napowietrzna WN – 220 kV – 2 x 30 m
od skrajnych przewodów w obie strony,
3) zakaz realizowania nowych linii napowietrznych średniego i niskiego napięcia,
4) dopuszcza realizację stacji transformatorowych SN/NN w formie stacji wbudowanych w budynki.

7. Obsługi telekomunikacyjnej:
1) przez koncesjonowanych operatorów telekomunikacyjnych telefonii stacjonarnej (kanalizacja telefoniczna, kable telefoniczne doziemne) i telefonii komórkowej cyfrowej i analogowej,
2) zakaz lokalizowania napowietrznych linii telefonicznych.
§ 19
Dla wyznaczonych funkcji terenów, oprócz projektowanych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej (elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia, gazowych i innych) ustala się realizację innych koniecznych sieci i urządzeń obsługi technicznej nie przewidzianych w planie w ilości i zakresie niezbędnym dla zaspokojenia potrzeb użytkowników.
§ 20
1. Ustala się następujące odległości linii zabudowy od poszczególnych klas dróg (ulic) :
1) KDGP -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 - 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 - ulice zbiorcze
a) 30 ÷ 20 m od zewnętrznej krawędzi jezdni dla obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
b) 10 m od zewnętrznej krawędzi jezdni dla obiektów nie przeznaczonych na stały pobyt ludzi i nie mniej niż 3 m od linii rozgraniczającej,
4) KDL - ulice lokalne
a) 15 m od zewnętrznej krawędzi jezdni dla obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
b) 8 m od zewnętrznej krawędzi jezdni dla obiektów nie przeznaczonych na stały pobyt ludzi i nie mniej niż 3 m od linii rozgraniczającej,
5) KDD - ulice dojazdowe
a) 8 m od zewnętrznej krawędzi jezdni dla obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
b) 6 m od zewnętrznej krawędzi jezdni dla obiektów nie przeznaczonych na stały pobyt ludzi i nie mniej niż 3 m od linii rozgraniczającej,
2. Dopuszcza się możliwość zmniejszenia odległości linii zabudowy mieszkaniowej od krawędzi jezdni pod warunkiem udokumentowania przez inwestora, iż w projektowanym budynku będą spełnione warunki w zakresie ochrony przed uciążliwościami komunikacyjnymi określone w przepisach szczególnych.
3. Dopuszcza się dalsze użytkowanie istniejących budynków mieszkalnych, które pozostały poza nieprzekraczalną linią zabudowy mieszkaniowej, z postulatem docelowej zmiany ich funkcji na usługową. Budynki te mogą być poddawane remontom jedynie w zakresie poprawy standardów sanitarnych warunków bytowych mieszkańców, bez możliwości ich wymiany i remontów kapitalnych dla funkcji mieszkaniowej.
§ 21
1. W celu ochrony środowiska zamieszkania przed uciążliwością drogi i ruchu drogowego, na etapie projektowania i wykonania drogi, należy dążyć do zachowania istniejącego stanu środowiska oraz w zależności od potrzeb do stosowania środków służących jego ochronie.
2. Jeżeli prognozowane poziomy hałasu i wibracji w otoczeniu drogi przekraczać będą lub przekraczają wartości dopuszczalne określone w przepisach odrębnych, przy projektowaniu drogi lub jej wykonaniu należy przewidzieć zastosowanie odpowiednich środków ochrony, określonych w przepisach szczególnych.
3. Urządzenia służące ochronie środowiska powinny być sytuowane w pasie drogowym, zgodnie z warunkami wynikającymi z przepisów szczególnych.
§ 22
Dla poprawy stanu higieny atmosfery plan ustala obowiązek:
1) stosowania gazu ziemnego oraz paliw niskoemisyjnych dla nowo realizowanych inwestycji,
2) rozbudowy skojarzonego systemu energetycznego gwarantującego wyższą efektywność wykorzystania masy energetycznej paliwa dla zakładów modernizowanych.
§ 23
1. Wprowadza się zakaz prowadzenia prac niwelacyjnych i nadsypywania terenu w sposób utrudniający odpływ wód opadowych, a także radykalnie zmieniających naturalnie uformowaną rzeźbę terenu.
2. Zbocza dolin rzecznych, suchych dolin i wąwozów oznaczone na rysunku planu 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:

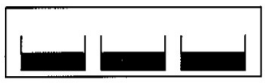
Rozdział I

Przepisy ogólne

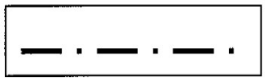
§ 2

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

1) granice administracyjne

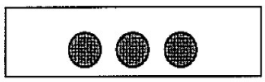


granica administracyjna miasta

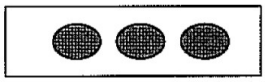


granice gmin

2) granice planistyczne



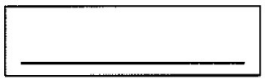
granice obszaru objętego II częścią zmiany planów



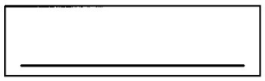
granice obszarów wyłączonych z uchwalenia



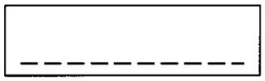
granice obszaru objętego rysunkiem uszczegółowionym w skali 1:1000



granice terenów o różnych kategoriach przeznaczenia

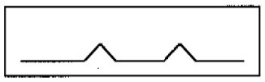


granice podziału terenu o tym samym przeznaczeniu – obowiązujące

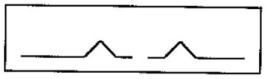


granice podziału terenu o tym samym przeznaczeniu – postulowane

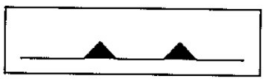
3) linie zabudowy



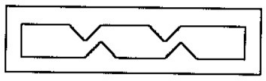
nieprzekraczalna linia zabudowy mieszkaniowej



nieprzekraczalna linia zabudowy usługowej

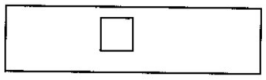


nakazana linia zabudowy

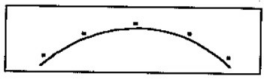


strefa zabudowy kubaturowej

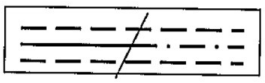
4) granice stref ochronnych



granice strefy ochrony bezpośredniej ujęcia wód podziemnych



granice strefy ochrony pośredniej ujęcia wód - wewnętrzna

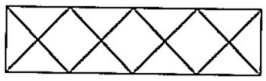


granice strefy oddziaływania elektromagnetycznego linii napowietrznych WN istniejących i projektowanych

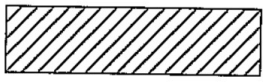


granice strefy uciążliwości akustycznej od kolei

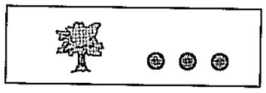
5) oznaczenia obiektów i terenów objętych ochroną prawną i planistyczną



obszary wpisane do rejestru zabytków województwa lubelskiego

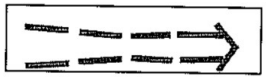


obiekty stanowiące dobra kultury objęte ewidencją zabytków

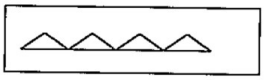


pomniki przyrody istniejące / projektowane; chronione przydrożne szpalery drzew

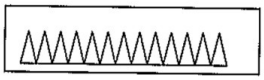
6) granice obszarów przyrodniczych



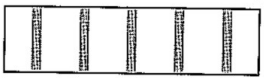
granice Ekologicznego Systemu Obszarów Chronionych ESOCH i kierunki powiąza



zbocza dolin rzecznych i suchych dolin objęte ochroną krajobrazową



skarpy chronione



strefa nadzwyczajnych zagrożeń zalewowych

7) granice obszarów kulturowych

— SOK 1—	strefa ochrony wyjątkowych wartości kulturowych miasta.
— SOK 2 —	strefa ochrony i kształtowania krajobrazu kulturowego historycznych obszarów osadniczych wzdłuż doliny rzeki Czechówki
—— B 7 ——	strefa o charakterze parku kulturowego, ochrony i kształtowania krajobrazu kulturowego założenia dworskiego na Węglinie
—— B 31 ——	strefa o charakterze parku kulturowego, ochrony i kształtowania krajobrazu kulturowego dawnego folwarku jezuickiego (następnie dworu Michalewskich) przy ul. Nadbystrzyckiej 38a.
— 3 EK —	strefa ochrony ekspozycji i zabezpieczenia otuliny historycznych zespołów urbanistycznych: Staromiejskiego i Śródmiejskiego
— SRiK 4 –	strefa rekultywacji i kontynuacji tradycji
— KNT 1 –	strefa kontynuacji tradycji

– ARO 4 i 5 – strefa obserwacji archeologicznych

—— EZ —— strefa ochrony krajobrazu otwartego z daleką ekspozycją zewnętrzną

—— ET 2 —— strefa ochrony dalekiego tła panoramy Śródmieścia

—— DW —— strefa ochrony dalekich widoków sylwety miasta historycznego

8) strefy polityki przestrzennej

 strefa rewitalizacji przyrodniczej obejmująca fragment zdegradowanej doliny Bystrzycy w rejonie ulic Dzierżawnej i Wapiennej

Y2 strefa miejska

Y2A strefa koncentracji usług dzielnicowych i funkcji ogólnomiejskich

Y2B strefa koncentracji usług o charakterze dzielnicowym

V1 strefa ochrony zrealizowanych osiedli mieszkaniowych budownictwa wielorodzinnego przed ich dogęszczaniem programem mieszkaniowym

Z 1 strefa Parku Rury

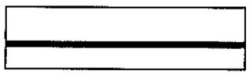
Z 2 strefa Parku Czuby

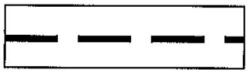
C 3 strefa ochrony cmentarza rzymsko-katolickiego przy ulicy Bełżyckiej

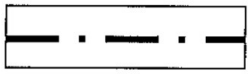
X2 strefa lokalizacji wielkokubaturowych obiektów handlowo – usługowych

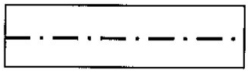
Oznaczenia do rysunku planu w skali 1:1000 uszczegóławiającego fragment terenu objętego strefą Y2A przy ul. Zana

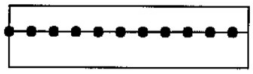

granice opracowania rysunku uszczegółowionego

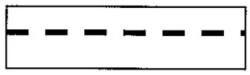

granice terenów o różnym sposobie użytkowania


granice płyty – esplanady wyznaczające obszar parkingów podziemnych i podjazdów

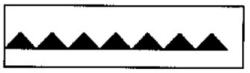

linie wyznaczające tereny parkingów wielopoziomowych

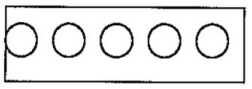

osie wyznaczające schemat przebiegu komunikacji pod płytą

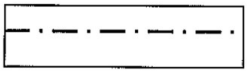

linie podziału na zadania inwestycyjne

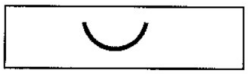

linie wyznaczające ciągi piesze i drogi pożarowe w ramach zadania inwestycyjnego

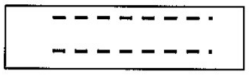

nieprzekraczalne linie zabudowy

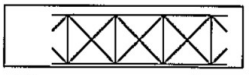

obowiązująca linia kształtowania elewacji ulicznej z ażurowym parterem (możliwość wycofania do 2m)

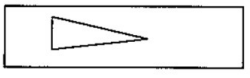

ciąg pieszy w terenach zieleni

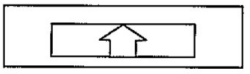

osie kompozycyjne


zaakcentowanie osi w elewacjach


pasaże piesze w obrębie budynków

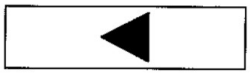

podcienia towarzyszące usługowej funkcji parteru


pochylnie


schody



wejście do przejścia podziemnego



proponowane miejsca wjazdów pod płytę

UC	koncentracja funkcji usługowych
UC1	koncentracja funkcji usługowych z ograniczeniem wys. obiektów do II kond. z możliwością wyniesienia fragmentów kubatury o dalsze II kondygnacje
UC / M2	koncentracja funkcji usługowych z dopuszczeniem funkcji mieszkalnej na wyższych kondygnacjach
UP	usługi publiczne
UCG	usługi komercyjne z gastronomią w parterze
ZP	zieleń publiczna
ZPU	pas zieleni urządzonej z możliwością zastąpienia kubaturą w formie podcieni lub elewacji kształtowanej jako część wystawowa
KDD	ulice dojazdowe
KS1	parkingi wielopoziomowe
KSP	parkingi pod płytą
KX1	ciągi pieszojezdne
KX	ciągi piesze
KXP	ciągi piesze z możliwością wykorzystania jako drogi pożarowe
KDW	ulica wewnętrzna

Funkcje terenów	
Oznaczenie	Nazwa
KDG	tereny dróg publicznych oznaczone wg klas: drogi główne

Warunki:

§ 53
1. Wyznacza się „tereny tras komunikacyjnych - KD..” z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod tereny dróg (ulic) publicznych i urządzeń z nimi związanych, wynikających z docelowych transportowych i innych funkcji drogi.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się przebieg dróg /ulic/ oznaczonych wg klas, o szerokościach w liniach regulacyjnych:
1) KDGP- ulice główne ruchu przyśpieszonego - 45 – 60 m.
2) KDG - ulice główne - 35 – 50 m,
3) KDZ - ulice zbiorcze – 20 – 40 m,
4) KDL - ulice lokalne - 15 – 30 m,
5) KDD - ulice dojazdowe.- 8 – 20 m,
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. Dla ulic klasy zbiorczej KDZ i wyższych - w klasie głównej KDG i głównej ruchu przyspieszonego KDGP - wyklucza się zjazdy indywidualne. Dopuszcza się je jedynie w wyjątkowych wypadkach, uzasadnionych trudnymi warunkami terenowymi lub istniejącym zagospodarowaniem.
4. 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 nie związanych stale z gruntem /np. kioski uliczne, słupy ogłoszeniowe, reklamy/ pod warunkiem, że usytuowanie ich nie wywoła kolizji z infrastrukturą techniczną i nie spowoduje zagrożenia bezpieczeństwa ruchu drogowego.
4. Obiekty lub urządzenia , o których mowa w ust. 3 można lokalizować pod warunkiem :
1) dostosowania do charakteru i wymagań przeznaczenia podstawowego,
2) nienaruszania ustaleń dla stref polityki przestrzennej.

Funkcje stref	
Oznaczenie	Nazwa
ESOCH	Strefa Ekologicznego Systemu Obszarów Chronionych ESOCH

Warunki:

§ 64
1. W celu zapewnienia właściwych warunków dla funkcjonowania przyrody oraz ochrony przed degradacją terenów o wysokich walorach przyrodniczych – ustanawia się Strefę Ekologicznego Systemu Obszarów Chronionych ESOCH - będącą fragmentem systemu ogólnomiejskiego.
2. Ochroną objęte zostają dno doliny Bystrzycy, suche doliny, park na Węglinie 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; poza warunkami ekologicznymi, ma to również uzasadnienie koniecznością ochrony przed zabudową, terenów położonych w strefie nadzwyczajnych zagrożeń zalewowych,
3) zmiany makroprzekształceń rzeźby terenu, tworzenia nasypów ziemnych sytuowanych poprzecznie do osi doliny Bystrzycy i suchych dolin,
4) lokalizowania stacji benzynowych i kopalni surowców mineralnych,
5) lokalizowania parkingów poza wyznaczonymi w planie dla obsługi ruchu rekreacyjnego,
6) likwidacji naturalnie uformowanych meandrów rzeki Bystrzycy oraz prowadzenia prac melioracyjnych zmierzających do nadmiernego osuszenia terenu,
7) lokalizowania wszelkiego rodzaju składowisk odpadów, wylewisk nieczystości i grzebowisk zwierząt,
8) niszczenia wałów przeciwpowodziowych oraz sadzenia na nich i w międzywalu drzew.
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. /.44
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.

SRiK4	Strefa rekultywacji i kontynuacji tradycji

Warunki:

§ 69
1. W celu poprawy krajobrazu kulturowego miasta i harmonijnego współistnienia historycznych, tradycyjnych i współczesnych form zainwestowania ustanawia się Strefę Rekultywacji i Kontynuacji Tradycji SRiK 4 (Podstawa prawna : Art. Art. 8a i 11.1 Ustawy o ochronie dóbr kultury – tekst jednolity, Dz. U. Nr 98/1999 poz. 1150) w granicach oznaczonych na rysunku planu.
1) Zasadnicze wartości podlegające ochronie w granicach strefy stanowią:
a) historycznie wykształcony układ drożny Alei Kraśnickiej,
b) ukształtowanie terenu, a zwłaszcza doliny i wąwozy stanowiące tradycyjne, naturalne granice zainwestowania terenów i wyznaczające zespoły sąsiedzkie o odrębnych metrykach i charakterach zainwestowania,
c) oraz inne obiekty o wartościach dóbr kultury (między innymi: kapliczki i krzyże przydrożne, pomniki, itp.).
2) Na obszarach położonych w strefie 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.
3) Na obszarach położonych w strefie 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).
2. W granicach strefy ustanawia się Strefę Kontynuacji Tradycji KNT1 w granicach wyznaczonych w rysunku planu, obejmującą osiedla Mickiewicza, Słowackiego, Piastowskie, wraz z dzielnicą uniwersytecką w granicach wyznaczonych w rysunku planu.
1) w granicach strefy ochronie podlegają zasadnicze formy i układy zainwestowania związane ze zrealizowanymi autorskimi koncepcjami architektonicznoprzestrzennymi, co oznacza też zachowanie substancji architektonicznej określającej tożsamość powyższych zespołów.
2) Działaniami pożądanymi są uzupełnienia istniejących układów kontynuujące pierwotne zamysły autorskie i zapewniające prawidłowe relację funkcjonalnoprzestrzenne elementów zespołów w relacji do nowych potrzeb.
3. Równolegle z regulacjami dla strefy SRiK4 obowiązują w jej części ustalenia dla Strefy ochrony krajobrazu otwartego EZ i Strefy ochrony dalekiego tła panoramy Śródmieścia ET 2 – opisanych w § 69 i § 70 .

Y2	Strefa miejska

Warunki:

§ 72
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 koncepcji realizacyjnej, stanowiącej integralną część projektu architektoniczno - budowlanego, uwzględniającej powiązania obszaru inwestycji z terenami przyległymi tj. komunikacyjne, funkcjonalne, krajobrazowe i infrastrukturalne z uwzględnieniem podziału inwestycji na etapy realizacji,
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:
- sporządzenia ekspertyzy wpływu inwestycji na krajobraz kulturowy, w tym ekspertyzy widokowej, oraz jej pozytywnego zaopiniowania przez organ administracji właściwy do ochrony dóbr kultury,
- przedłożenia właściwym organom opiniodawczym wariantowych koncepcji urbanistyczno-architektonicznych celem wyboru najlepszego wariantu,
- przeprowadzenia konkursu architektonicznego dla wyłonienia przez sąd konkursowy koncepcji architektoniczno-urbanistycznej przeznaczonej do realizacji,
2. W strefie miejskiej zakazuje się:
1) wprowadzania zabudowy na działkach i terenach pozbawionych dostępu do podstawowych systemów sieci miejskich, zaopatrzenia w elektryczność, wodę oraz odbioru ścieków komunalnych,
2) wprowadzania dogęszczeń zabudowy zespołów mieszkaniowych o ile nie może być spełniony warunek zawarty w pkt 1, podpkt 6,
3) degradacji funkcjonalnej i przestrzennej istniejących zespołów zabudowy, w tym obniżania warunków środowiskowych zespołów mieszkaniowych przez wprowadzanie funkcji kolizyjnych, znaczącą redukcję dostępu światła słonecznego i eliminację zieleni przydomowej,
3. W strefie miejskiej zaleca się:
1) renowację i harmonijne uzupełnienia istniejącej tkanki miejskiej, z dążeniem do porządkowania wyrazu przestrzennego istniejących zespołów zabudowy;
2) modernizację i uzupełnienia miejskiego układu komunikacyjnego z dbałością o estetykę ciągów komunikacyjnych i o ochronę zieleni przyulicznej,
3) ochronę i pielęgnację terenów zielonych rekultywację terenów zdegradowanych poprawę walorów kompozycyjnych przestrzeni publicznych dla poprawy warunków ekologicznych środowiska zamieszkania i dla humanizacji zagospodarowania terenów aktywności gospodarczej,
4) zapewnienie prawidłowej obsługi infrastrukturalnej terenów inwestowanych z dążeniem do prowadzenia sieci 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.

Z2	Strefa Parku Czuby

Warunki:

§ 77

Wyznacza się „Strefę Parku Czuby – Z 2”-obejmującą naturalnie ukształtowaną rozległą dolinę wraz ze zboczami, położoną w dzielnicy mieszkaniowej Czuby.
1. Obszar strefy stanowi fragment systemu przyrodniczego, wspomagający układ ekologiczny miasta -ESOCH, przeznaczony pod zieleń ogólnodostępną o charakterze

parkowym, wzbogacony o funkcję rekreacyjną.
2. Sposób zagospodarowania obszaru objętego strefą należy dostosować do podstawowej jego funkcji tj. funkcji rekreacyjnej, ekologicznej, klimatycznej i krajobrazowej.
3. Dla obszaru objętego strefą ustala się:
1) w maksymalnym stopniu zachowanie naturalnej rzeźby terenu w kształtowaniu kompozycyjno – krajobrazowym terenów parkowych, bez prawa niwelowania, przekształcania i niszczenia zboczy dolin, z możliwym dopuszczeniem mikroniwelacji jedynie jako niezbędnej dla realizacji projektowanych elementów zagospodarowania,
2) kształtowanie zieleni w sposób nawiązujący do naturalnego charakteru przyrodniczego parku i występujących zbiorowisk roślinnych,
3) obowiązek zachowania dna suchych dolin oraz dolnych partii zboczy jako otwartych, trawiastych bez drzew, ewentualnie z pojedyńczymi egzemplarzami,
4) wprowadzenie nowych elementów w zagospodarowaniu dla miejsc szczególnie eksponowanych, podkreślających naturalne walory krajobrazowe,
5) w aranżacji zieleni, realizację różnych form kompozycji roślinnych takich jak:
- łąki wielofunkcyjne, jako dominującą formę zagospodarowania,
- odpowiednio uformowane układy zieleni o zróżnicowanym składzie gatunkowym i wysokości, osłaniające miejsca niekorzystne krajobrazowo, w tym istniejącą zabudowę sąsiadujących z parkiem osiedli mieszkaniowych,
- rabaty kwietne i kolekcje roślinne, sytuowane w szczególnie eksponowanych miejscach,
6) konieczność wyposażenia w elementy małej architektury tj. oświetlenie, ławki, kosze na śmieci oraz odpowiedni dobór nawierzchni ścieżek rowerowych i spacerowych,
7) realizację ścieżek rowerowych i pieszych jako niezależnych dwóch ciągów komunikacyjnych, które stanowić będą powiązania wewnętrzne między poszczególnymi obszarami w obrębie strefy jak również z terenami sąsiednimi oraz powiązania międzydzielnicowe,
8) realizację terenowych urządzeń sportowych takich jak: boiska do siatkówki, koszykówki, kometki, piłki nożnej, korty tenisowe, tory dla dyskorolek, wrotek itp. w miejscach wyznaczonych na rysunku planu,
9) realizację urządzeń i placów zabaw dla dzieci z uwzględnieniem różnych grup wiekowych.
4. W granicach strefy wyklucza się lokalizację ogrodów działkowych w jakiejkolwiek formie.

Przepisy końcowe

Rozdział IV
Przepisy końcowe

§ 80
1. Z dniem wejścia w życie uchwały tracą moc obowiązującą miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego:
1) Plan zagospodarowania przestrzennego Lubelskiego Zespołu Miejskiego zatwierdzony uchwałą Nr XV/91/86 Miejskiej Rady Narodowej w Lublinie z dnia 30 grudnia 1986r. z późniejszymi zmianami, zatwierdzonymi uchwałą Nr L/500/93 Rady Miejskiej w Lublinie z dnia 21 października 1993r. dla obszaru, o którym mowa w § 1 ust. 1 niniejszej uchwały,
2) Miejscowy plan szczegółowy zagospodarowania przestrzennego dzielnicy „Czuby” w Lublinie, zatwierdzony zarządzeniem Nr 21 Prezydenta Miasta Lublina z dnia 17 sierpnia 1976r.
3) Miejscowy plan szczegółowy zagospodarowania przestrzennego rejonu „Węglin Południowy” w Lublinie, zatwierdzony uchwałą Nr XIII/67/86 Miejskiej Rady Narodowej w Lublinie z dnia 30 września 1986r.,
4) Miejscowy plan szczegółowy zagospodarowania przestrzennego osiedla „Słoneczna” w Lublinie, zatwierdzony uchwałą Nr 148/441/73 Prezydium Miejskiej Rady Narodowej w Lublinie z dnia 10 stycznia 1973 r.
z wyjątkiem obszarów oznaczonych na załącznikach graficznych do uchwały kolejno numerami: II/1 do II/12. Dla tych obszarów obowiązują dotychczasowe ustalenia planistyczne, procedura związana z uchwaleniem wznowiona zostanie po zakończeniu postępowań odwoławczych przed NSA.
§ 81
Ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.
§ 82
Oryginał planu z matrycą i dokumentacją planu przechowywany jest w Urzędzie Miejskim w Lublinie w Wydziale Strategii i Rozwoju.
§ 83
Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miasta Lublina.

§ 84
Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego.

Przewodnicząca Rady Miejskiej
w Lublinie
Helena Pietraszkiewicz

Zastrzeżenia i uwagi:

Pozostałe ustalenia obowiązujące oraz informacyjne, zgodnie z oznaczeniami graficznymi użytymi w Uchwale nr 1688/LV/2002, 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.

Działka/i znajduje się w obszarze opracowywanego obecnie planu, zgodnie z Uchwałą nr 981/XXXI/2021 z dnia 9 września 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu i zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin - część II w rejonie wąwozu wzdłuż linii kolejowej i Starego Gaju.

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):

PREZYDENT MIASTA LUBLIN

Z up. PREZYDENTA
Miasta Lublin
Kierownik Referatu

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

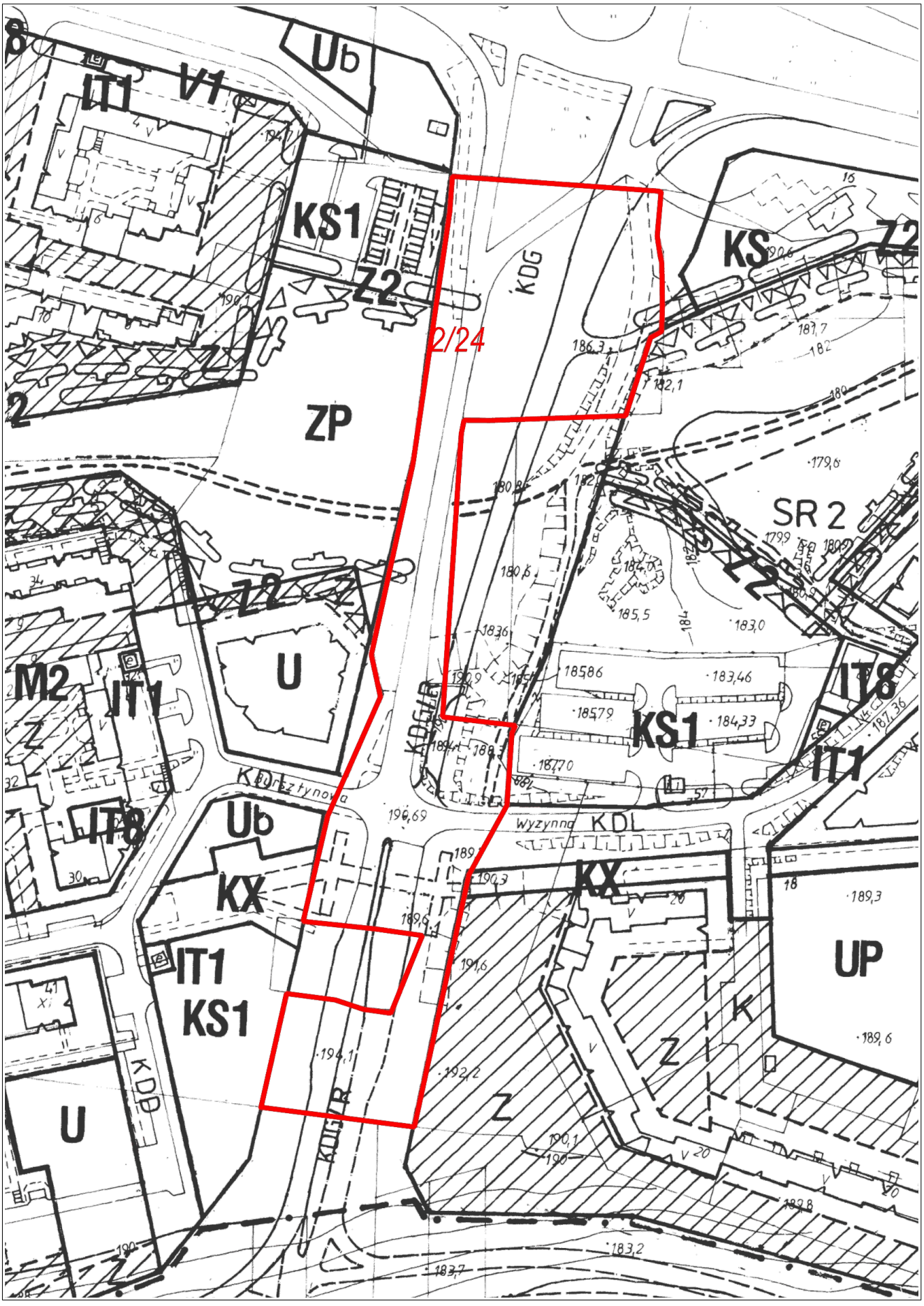
Otrzymują:
Arbre Architektura Krajobrazu Sp. z o. o. al. Kraśnicka 127, 20-718 Lublin

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 1688/LV/2002 Rady Miasta Lublin z dnia 26.09.2002 r.

skala: 1:2000



ZAŁ. 2 | KOPIA MAPY ZASADNICZEJ
SKALA 1:250

N

185.3
182.9
182.0
839850 5677750
Filaretów
kdD300
eN
e
ksD300
ks
180.07
180.44
174.91
ksD600
k
181.15
180.56
178.79
178.51
180.47
176.59
176.55
176.56
180.4
kdD1800
kd
180.5
2/15
181.42
176.57
j.mb.
dr
117/9
180.8
181.20
181.2
i.
181.22
180.3
180.7
179.72
179.88
g
839880 5677700
ch.mb.
180.6
181.0
181.2
2/24

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 Jana Pawła II dz. nr 2/24

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: 116.2/2026-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 2/24 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. 1,4 m**. Poniżej podłoże rodzime budują grunty spoiste **w postaci pyłów** o **konsystencji głównie plastycznej, lokalnie z pogranicza twardoplastycznej**. 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

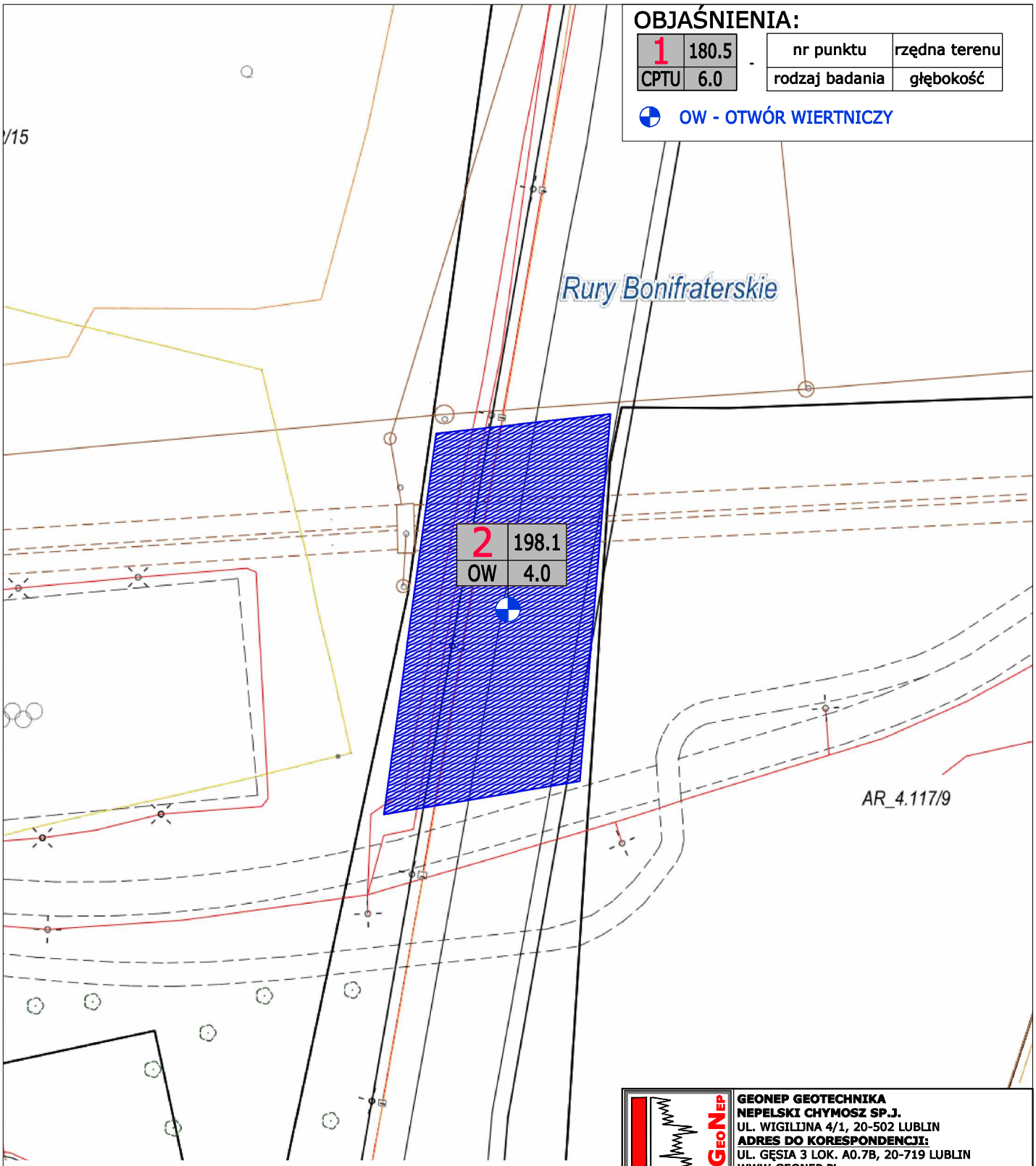
p.p.t.). Nie wyklucza się możliwości okresowego stagnowania wód pochodzenia opadowego i roztopowego na powierzchni terenu.

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 Jana Pawła II dz. nr 2/24

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 2

Woda/ Próbki	Stratygrafia i geneza	Przelot warstwy	Miąższość warstwy	Opis gruntu	Symbol gruntu	Konsystencja	Wilgotność	Warstwa
180,8								
	Holocen	0,0-0,3	0,3	**Nasyp** (tłuczeń)	**n(tł.)**	-	-	**Grunty antropogeniczne**
179,8	Holocen 1	0,3-1,4	1,1	**Nasyp** (pył lessowy przemieszany z częściami organicznymi, okruchami ceglanymi i piaskiem średnim)	**n (πL+h,c,Ps)**	tpl	mw	**Grunty antropogeniczne**
	Plejstocen	1,4-1,6	0,2	**Pył** z dodatkiem części organicznych, ciemnobeżowy	**π+h**	tpl	mw	**Grunty rodzime pylaste**
178,8	Plejstocen 2	1,6-2,0	0,4	**Pył** beżowy	**π**	pl	w	**Grunty rodzime pylaste**
	Plejstocen 2	2,0-2,2	0,2	**Pył** z dodatkiem gliny, czarny	**π+G**	pl/tpl	w	**Grunty rodzime pylaste**
	Plejstocen	2,2-2,7	0,5	**Pył** szarawo-beżowy	**π**	pl	w	**Grunty rodzime pylaste**
177,8	Plejstocen 3	2,7-3,3	0,6	**Pył** szarawo-beżowy	**π**	pl/tpl	w	**Grunty rodzime pylaste**
	Plejstocen	3,3-3,7	0,4	**Pył** z dodatkiem gliny, brązowawo-beżowy	**π+G**	tpl	mw	**Grunty rodzime pylaste**
	Plejstocen 4	3,7-4,0	0,3	**Pył** z dodatkiem gliny, brązowawo-beżowy	**π+G**	pl/tpl	w	**Grunty rodzime pylaste**
176,8								

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

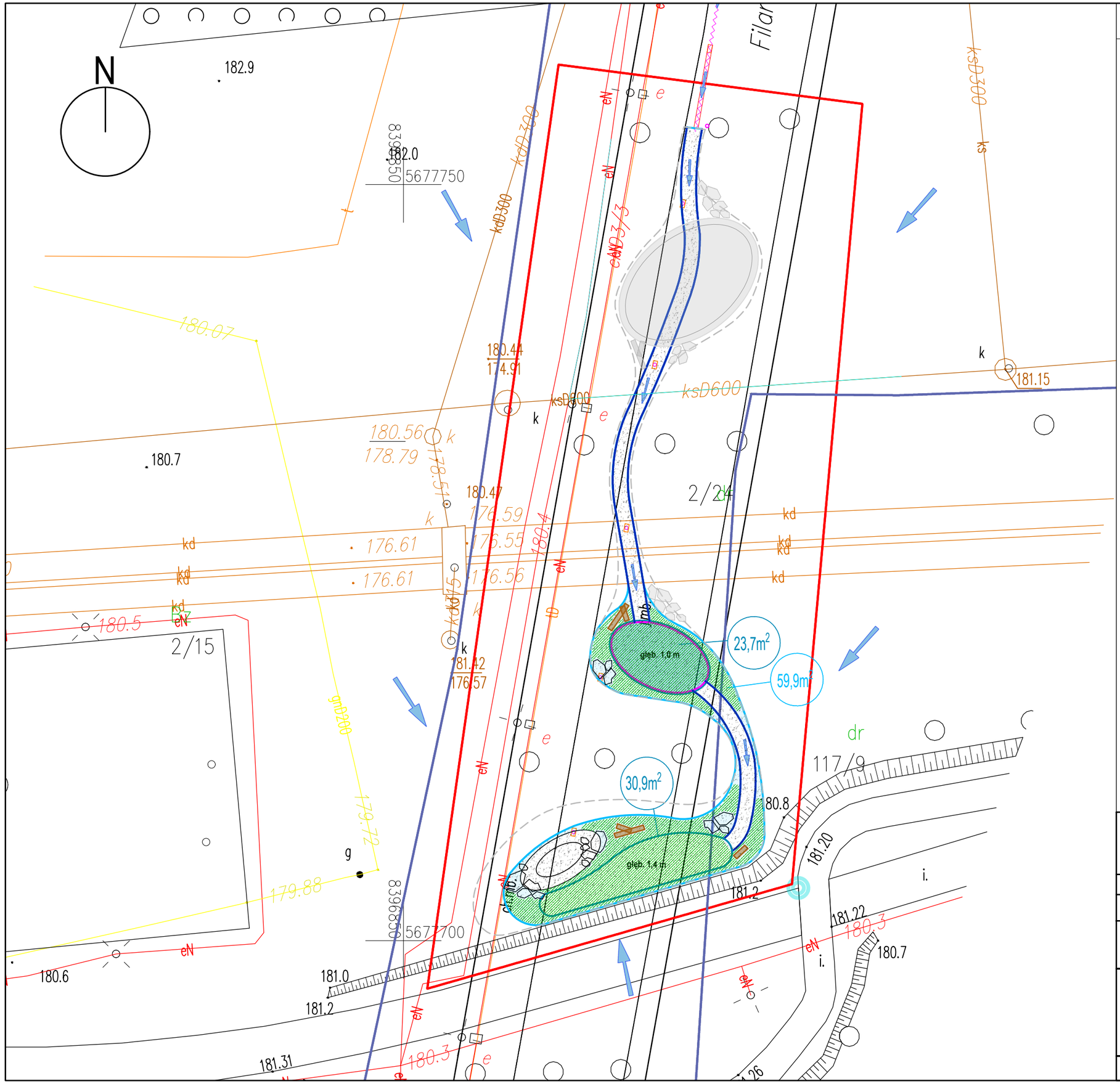
Układ współrzędnych:
płaskich: PUWG 2000
wysokościowy: PL-EVRF2007-NH

GEONEP GEOTECHNIKA NEPELSKI CHYMOSZ SP.J.

X	Y	H	OW 2
5677717.72	8396862.63	180.81	

Lokalizacja:	Ogrody deszczowe, Lublin, Park Jana Pawła II
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 INFILTRUJĄCY [W GRUNCIE]
- PROJ. OGRÓD DESZCZOWY SZCZELNY [W GRUNCIE]
- ORIENTACYJNY KIERUNEK SPŁYWU WÓD
- ZAGŁĘBIENIE PRZEKIEROWUJĄCE WODĘ
- 14,3m² — POW. RABATY RETENCYJNEJ [m²]
- 16,7m² — POW. OGRODU DESZCZOWEGO [m²]

PROJEKTOWANE ELEMENTY UZUPEŁNIAJĄCE:

- PROJ. KŁODY
- PROJ. GŁAZY
- PROJ. NASYP

PROJEKTOWANA ZIELEŃ:

- PROJ. ROŚLINNOŚĆ NISKA
- PROJ. KRUSZYWO

INNE ELEMENTY:

- SIATKA KWADRATÓW 1x1m
- PUNKT ZACZEPIENIA SIATKI

ORIENTACYJNY SCHEMAT ROZBUDOWY OGRODU DESZCZOWEGO:

- PROJ. RABATA RETENCYJNA
- PROJ. OGRÓD DESZCZOWY SZCZELNY [W GRUNCIE]
- PROJ. KŁODY
- PROJ. GŁAZY

Nazwa zamówienia:	OPRACOWANIE PROGRAMU FUNKCJONALNO-UŻYTKOWEGO DLA 6 OBIEKTÓW MAŁEJ RETENCJI W LUBLINIE
Adres:	dz. nr 2/24, 117/9 , ark. 4, obr. 0027
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 mgr inż. arch. kraj. Daria Makarewicz inż. arch. kraj. Monika Recław

Arbre ARCHITEKTURA KRAJOBRAZU

Data:	Skala:	Nr załącznika:
06.2026	1:250	4