

UCHWAŁA NR 954/XXX/2021
RADY MIASTA LUBLIN

z dnia 25 czerwca 2021 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin -
część IVA w rejonie Specjalnej Strefy Ekonomicznej**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 i 1378 oraz z 2021 r. poz. 1038) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, 784 i 922), w związku z uchwałą nr 710/XXVIII/2017 Rady Miasta Lublin z dnia 30 marca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin - część IVA w rejonie Specjalnej Strefy Ekonomicznej - Rada Miasta Lublin uchwala, co następuje:

§ 1.

1. Stwierdza się, że projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin - część IVA w rejonie Specjalnej Strefy Ekonomicznej nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin, przyjętego uchwałą nr 283/VIII/2019 Rady Miasta Lublin z dnia 1 lipca 2019 r.”.
2. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Lublin - część IVA w rejonie Specjalnej Strefy Ekonomicznej zwaną dalej „planem”, w granicach zgodnych z rysunkiem planu.

§ 2.

1. Część tekstowa planu stanowi treść niniejszej uchwały.
2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:
 - 1) część graficzna - rysunek planu w skali 1:2000 (załącznik nr 1);
 - 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu (załącznik nr 2);
 - 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania (załącznik nr 3);
 - 4) dane przestrzenne - dokument elektroniczny (załącznik nr 4).

§ 3.



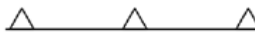
1. Wyjaśnienie pojęć użytych w uchwale:
 - 1) **dach płaski** – należy przez to rozumieć dach o spadku połąci pod kątem mniejszym 12°;
 - 2) **dach stromy** – należy przez to rozumieć dach o spadku połąci pod kątem większym lub równym 12°, za dach stromy uważa się również dach w kształcie kopuły, kolebki itp.;
 - 3) **dach zielony** – należy przez to rozumieć wielowarstwowe pokrycie dachowe o spadku do 12° z nasadzeniami roślin wieloletnich, gdzie warstwa wegetacyjna posiada grubość umożliwiającą wielosezonową wegetację;
 - 4) **dach zielony ekstensywny** – należy przez to rozumieć pokrycie dachowe z nasadzeniami roślin wieloletnich niskich (m.in. w formie zadarniającej), które są w stanie samodzielnie się utrzymywać i rozwijać;
 - 5) **dach zielony intensywny** – należy przez to rozumieć pokrycie dachowe z nasadzeniami roślin wieloletnich w formie zieleni niskiej i średniej z użyciem drzew i krzewów;
 - 6) **detal urbanistyczny** – należy przez to rozumieć element zagospodarowania i urządzenia przestrzeni otwartej mające na celu nadanie jej cech indywidualnych np.: nawierzchnie placów i ciągów komunikacyjnych, oświetlenie terenu, mury oporowe, schody terenowe, rampy, donice, pergole, balustrady, ławki, kosze na śmiecie, elementy plastyczne takie jak rzeźby, fontanny itp.;
 - 7) **front działki** – należy przez to rozumieć część działki budowlanej, z której zapewniona jest dostępność komunikacyjna – główny wjazd lub wejście na działkę;
 - 8) **infrastruktura techniczna** – należy przez to rozumieć sieci przesyłowe (podziemne, naziemne lub nadziemne), urządzenia i związane z nimi obiekty (w tym instalacje odnawialnych źródeł energii), służące w szczególności do: obsługi obszaru objętego planem w zakresie komunikacji, zaopatrzenia w wodę, ciepło, chłód, zaopatrzenia w energię elektryczną, zaopatrzenia w paliwa gazowe, odprowadzania

- ścieków, usuwania odpadów, telekomunikacji, radiokomunikacji i radiolokacji, a także inne przewody i urządzenia służące zaspokajaniu potrzeb bytowych użytkowników nieruchomości;
- 9) **intensywność zabudowy** – należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki, zgodnie ze znaczeniem pojęciowym określonym w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
 - 10) **linia rozgraniczająca** – należy przez to rozumieć linię ciągłą wyznaczającą na rysunku planu granicę terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 11) **modernizacja** – należy przez to rozumieć wykonywanie robót budowlanych polegających na trwałym ulepszeniu, unowocześnieniu, zwiększeniu użyteczności i/lub podniesieniu standardu istniejącego obiektu budowlanego; wyrażenie „modernizacja” mieści się w zakresie pojęciowym „remontu” lub „przebudowy”, określonym w przepisach odrębnych;
 - 12) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, poza którą zakazuje się sytuowania zabudowy; linia ta nie dotyczy: balkonów, wykuszy, loggi, gzymsów, okapów, podokienników, zadaszeń nad wejściami, ryzalitów, przedsionków, schodów zewnętrznych, pochylni, tarasów, części podziemnych obiektów budowlanych, oraz budowli naziemnych będących liniami przesyłowymi, częściami uzbrojenia terenu oraz budowlami infrastruktury telekomunikacyjnej;
 - 13) **połacie główne dachu** – należy przez to rozumieć połacie dachu dwu- lub wielospadowego, którego kalenica przebiega wzdłuż, bądź równoległe do dłuższej osi zasadniczej bryły budynku;
 - 14) **powierzchnia biologicznie czynna** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu biologicznie czynnego, zgodnie ze znaczeniem pojęciowym określonym w przepisach odrębnych;
 - 15) **powierzchnia całkowita zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich kondygnacji budynku, mierzoną (z wyłączeniem tynków i okładzin) po obrysie zewnętrznym budynku, na poziomie posadzki pomieszczeń lub części pomieszczeń o wysokości ponad 1,90 m, zamkniętych i przekrytych ze wszystkich stron; do powierzchni całkowitej nie wlicza się nadbudówek takich jak: maszynownie dźwigu, centrale wentylacyjne, klimatyzacje lub kotłownie oraz powierzchni loggii, balkonów, galerii, tarasów;
 - 16) **powierzchnia użytkowa zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię całkowitą zabudowy pomniejszoną o powierzchnie zajęte przez konstrukcje, instalacje oraz klatki schodowe, szyby windowe, korytarze, rampy, poczekalnie, wbudowane garaże i parkingi oraz pomieszczenia nieużytkowe (techniczne, pomocnicze);
 - 17) **powierzchnia zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęta przez budynek w stanie wykończonym; powierzchnia zabudowy jest wyznaczona przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu; do powierzchni zabudowy nie wlicza się:
 - a) powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu,
 - b) powierzchni elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego,
 - c) powierzchni zajmowanej przez obiekty pomocnicze;
 - 18) **przepisy odrębne** – należy przez to rozumieć przepisy obowiązujących ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
 - 19) **przeznaczenie terenu** – należy przez to rozumieć funkcjonalne przeznaczenie w kategoriach funkcji urbanistycznych obszaru wyznaczonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolem literowym i cyfrowym;
 - 20) **rodzime gatunki drzew i krzewów** (polecane) - klon zwyczajny i polny, brzozy, buk zwyczajny, dąb szypułkowy i bezszypułkowy, jarząb szwedzki i mączny, jesion wyniosły, jawor, lipa drobnolistna i szerokolistna, osika, sosna zwyczajna, drzewa owocowe, jarząb pospolity, czeremcha pospolita oraz głóg, grab pospolity, buk zwyczajny, ligustr pospolity, dzika róża, leszczyna pospolita, porzeczka, kalina koralowa, jałowiec pospolity, bluszcz pospolity etc;
 - 21) **uciaźliwość** – należy przez to rozumieć zjawisko lub stan, dokuczliwy dla otoczenia lub utrudniający życie, a polegający na emitowaniu zanieczyszczeń: powietrza, wód, gruntu, a także emisji: nieprzyjemnych zapachów, hałasu, wibracji lub/i szkodliwego promieniowania, przekraczających wyznaczone przepisami odrębnymi standardy jakości środowiska;
 - 22) **usługi nieuciaźliwe** – należy przez to rozumieć rodzaj działalności, użytkowania i gospodarowania obiektami i terenami, który nie wykracza poza ramy uzyskanych pozwoleń i nie powoduje przekroczenia standardów jakości środowiska, określonych w przepisach odrębnych, a którego ewentualna uciaźliwość ogranicza się do granicy działki, na której prowadzona jest dana działalność;

- 23) **teren** – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu podstawowym, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowo-cyfrowym;
- 24) **wydzielenie wewnętrzne** w ramach funkcji podstawowej – należy przez to rozumieć część terenu w liniach rozgraniczających wydzieloną liniami wewnętrznego podziału, dla której sformułowano ustalenia uszczegóławiające przeznaczenie i sposób zagospodarowania;
- 25) **zabudowa kubaturowa** – należy przez to rozumieć budynki wraz z innymi obiektami budowlanymi trwale związanymi z gruntem, posiadającymi zadaszenie lub zadaszenie i ściany – stanowiące całość techniczno-użytkową;
- 26) **zachowanie istniejącej zabudowy** – należy przez to rozumieć dopuszczenie modernizacji zabudowy, w przypadku rozbiórki nowy obiekt musi powstać zgodnie z ustaleniami planu;
- 27) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć obszar zwartej zieleni wielopiętrowej, w tym wysokiej, zrealizowany w oparciu o wykonane nasadzenia gatunków roślin odpornych na zanieczyszczenia oraz oddzielający funkcjonalnie i optycznie obiekty lub tereny o różnych sposobach zagospodarowania i użytkowania; zieleni izolacyjna powinna zawierać przynajmniej dwa rzędy drzew, sadzonych naprzemiennie i podsadzonych dwoma rzędami krzewów osiagających wysokość docelową nie mniejszą niż 2 m;
- 28) **zieleni towarzyszącej** – należy przez to rozumieć obszar zieleni urządzonej na terenie o określonym przeznaczeniu odpowiadającym kategoriom funkcji urbanistycznych, zrealizowany w oparciu o wykonane nasadzenia roślinności o różnej formie.
2. Pojęcia niezdefiniowane w ust. 1 należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi lub zgodnie z ogólnie przyjętymi normami.


§ 4.


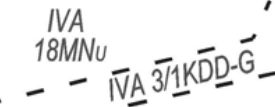


1. W granicach obszaru opracowania planu, wydzielono tereny wyznaczone liniami rozgraniczającymi, oznaczone symbolami literowymi określającymi funkcje terenu oraz numerami porządkowymi (cyfry arabskie) rozpoczynającymi się od numeru 1, gdzie:
- 1) **1, 2, 3 ...** (cyfry arabskie) – oznaczenia porządkowe terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi;
 - 2) **U, UN/U, U/P, P, KDL, KDD, E, W** – oznaczenia literowe terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, określające ich przeznaczenie w kategoriach funkcji urbanistycznych;
 - 3) Oznaczenie terenu różnymi symbolami literowymi rozdzielonymi ukośnikiem oznacza możliwość realizacji na terenie inwestycji o funkcji urbanistycznej odpowiadającej pierwszemu lub drugiemu z symboli literowych, bądź obu funkcji urbanistycznych, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów.
2. Oznaczenia graficzne użyte w planie.
- 1) ustalenia obowiązujące:

	granica obszaru objętego planem
	linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
	nieprzekraczalna linia zabudowy
U	tereny zabudowy usługowej
UN/U	tereny usług nauki/ tereny zabudowy usługowej

	tereny zabudowy usługowej/ tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów
	tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów
	tereny dróg publicznych - ulica lokalna
	tereny dróg publicznych - ulica dojazdowa
	tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyka
	tereny infrastruktury technicznej - wodociągi
	obszar zieleni towarzyszącej - wydzielenie wewnętrzne w ramach funkcji podstawowej ograniczone liniami wewnętrznego podziału
	obszar zieleni izolacyjnej - wydzielenie wewnętrzne w ramach funkcji podstawowej ograniczone liniami wewnętrznego podziału
	obszar zieleni towarzyszącej z uzupełnieniem funkcją komunikacyjną - wydzielenie wewnętrzne w ramach funkcji podstawowej ograniczone liniami wewnętrznego podziału
	zespół dworsko-parkowy "Felin" ujęty w Rejestrze Zabytków Województwa Lubelskiego pod numerem A/967
	obiekt ujęty w Gminnej Ewidencji Zabytków miasta Lublin
	stanowisko archeologiczne
	obszar ochrony ujęcia wód podziemnych "Felin" (dla poborów w wielkości zasobów eksploatacyjnych ujęcia)
	linia napowietrzna WN 110 kV ze strefą ochronną szerokości 40 metrów (po 20 metrów od osi)

2) elementy informacyjne:

	układ ruralistyczny d. wsi folwarcznej Zadębie ujęty w Gminnej Ewidencji Zabytków miasta Lublin
---	---

	granica miasta
	linie rozgraniczające oraz symbole terenów poza obszarem planu
	studnia piezometryczna
	szpaler drzew

3. Ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne:

- 1) granica obszaru objętego planem;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 4) symbole (oznaczenia literowe i cyfrowe) terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 5) obszary wydzielen wewnątrznych w ramach funkcji podstawowej, ograniczone liniami wewnętrznego podziału;
 - 6) obszar zespołu dworsko-parkowego "Felin" ujętego w Rejestrze Zabytków Województwa Lubelskiego pod numerem A/967;
 - 7) obiekt ujęty w Gminnej Ewidencji Zabytków miasta Lublin;
 - 8) stanowisko archeologiczne;
 - 9) obszar ochrony ujęcia wód podziemnych "Felin" (dla poborów w wielkości zasobów eksploatacyjnych ujęcia);
 - 10) linia napowietrzna WN 110 kV ze strefą ochronną szerokości 40 metrów (po 20 metrów od osi).
4. Umieszczone na rysunku planu oznaczenia graficzne nie wymienione w ust. 3 mają charakter informacyjny.

§ 5.

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

- 1) **U** – tereny zabudowy usługowej;
- 2) **UN/U** – tereny zabudowy usług nauki / zabudowy usługowej;
- 3) **U/P** – tereny zabudowy usługowej / obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;
- 4) **P** – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;
- 5) **KDL** – tereny dróg publicznych - ulica lokalna;
- 6) **KDD** – tereny dróg publicznych – ulica dojazdowa;
- 7) **E** – tereny infrastruktury technicznej: elektroenergetyka;
- 8) **W** – tereny infrastruktury technicznej: wodociągi.

§ 6.

1. Ustala się wskaźniki parkingowe do obliczania zapotrzebowania inwestycji na miejsca do parkowania (w tym miejsca w garażach) dla samochodów osobowych:

- 1) domy studenckie, internaty – nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na 10 pokoi;
- 2) obiekty handlowe – nie mniej niż 32 miejsca parkingowe na 1000 m² powierzchni sprzedaży;
- 3) targowiska – nie mniej niż 50 miejsc parkingowych na 1000 m² powierzchni handlowej;
- 4) restauracje, kawiarnie, bary – nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na 10 miejsc konsumpcyjnych;

- 5) biura, urzędy, banki, poczty (obiekty do 200 m² powierzchni użytkowej) – nie mniej niż 5 miejsc parkingowych na 100 m² powierzchni użytkowej i nie mniej niż 25 miejsc postojowych na 100 osób zatrudnionych;
 - 6) biura, urzędy, banki, poczty (obiekty powyżej 200 m² powierzchni użytkowej) – nie mniej niż 3 miejsca parkingowe na 100 m² powierzchni użytkowej i nie mniej niż 25 miejsc postojowych na 100 osób zatrudnionych;
 - 7) centra targowo-wystawiennicze – nie mniej niż 4 miejsca parkingowe na 100 m² powierzchni użytkowej;
 - 8) szkoły średnie – nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na 1 pomieszczenie lekcyjne;
 - 9) szkoły wyższe, obiekty dydaktyczne – nie mniej niż 1,5 miejsca parkingowego na 10 studentów i nie mniej niż 4 miejsca parkingowe na 1 pomieszczenie do nauki;
 - 10) przedszkola, żłobki, świetlice – nie mniej niż 3 miejsca parkingowe na 1 salę pobytu;
 - 11) rzemiosło usługowe – nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na 100 m² powierzchni użytkowej;
 - 12) place składowe, duże hurtownie powyżej 2000 m² powierzchni składowej, magazyny, sprzedaż towarów masowych – nie mniej niż 3 miejsca parkingowe na 1000 m² powierzchni składowej;
 - 13) zakłady przemysłowe, rzemiosło – nie mniej niż 40 miejsc parkingowych na 100 osób zatrudnionych na najliczniejszej zmianie;
 - 14) warsztaty pojazdów mechanicznych – nie mniej niż 4 miejsca parkingowe na 1 stanowisko naprawcze;
 - 15) stacje paliw ze sklepem – nie mniej niż 5 miejsc parkingowych na 1 obiekt;
 - 16) stacje paliw bez sklepu – nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na 1 obiekt;
 - 17) myjnie samochodowe – nie mniej niż 4 miejsca parkingowe na 1 stanowisko do mycia;
2. W przypadkach nieokreślonych w ust. 1, ilość miejsc parkingowych należy dostosować do indywidualnych potrzeb związanych z realizacją konkretnej funkcji, jednak w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce parkingowe na 50 m² powierzchni użytkowej.
 3. Wskaźniki parkingowe określone w ust. 1, jako minimalne – dotyczą miejsc parkingowych (stanowisk postojowych) z niezależnym dostępem do jezdni lub drogi manewrowej.
 4. W przypadku przebudowy i remontów prowadzonych na działkach, których parametry techniczne uniemożliwiają lokalizację miejsc parkingowych zgodnie z przepisami odrębnymi dopuszcza się zmniejszenie liczby miejsc określonej w ust. 1, bądź utrzymanie miejsc parkingowych w dotychczasowej ilości.
 5. Ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
 - 1) 1 stanowisko - jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 6 – 15;
 - 2) 2 stanowiska - jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 16 – 40;
 - 3) 3 stanowiska - jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 41 – 100;
 - 4) 4% ogólnej liczby miejsc parkingowych jeżeli ich liczba wynosi więcej niż 100.
 6. Ustala się nakaz zapewnienia miejsc do parkowania dla rowerów w ilości:
 - 1) dla handlu i usług – 3 miejsca parkingowe dla rowerów na każde pełne 100 m² powierzchni użytkowej;
 - 2) dla biur i urzędów – 2,5 miejsca parkingowego dla rowerów na każde pełne 100 m² powierzchni użytkowej;
 - 3) pozostałe funkcje – 1 miejsce parkingowe dla rowerów na każde pełne 5 miejsc parkingowych dla samochodów.

§ 7.

1. Ustala się standard akustyczny dla terenów oznaczonych symbolami: **U**, **UN/U** oraz **U/P**:
 - 1) w przypadku realizacji zabudowy z kategorii usług hotelowo-turystycznych (np. hotele, hostele, pensjonaty, obiekty świadczące usługi hotelarskie, domy studenckie, internaty) – standard akustyczny jak dla terenów zabudowy zamieszkania zbiorowego;
 - 2) w przypadku realizacji zabudowy z kategorii usług oświaty i wychowania (np. przedszkola, żłobki, świetlice, szkoły średnie, szkoły językowe, ośrodki kształceniowe i szkoleniowe) oraz usług nauki i edukacji (np. jednostki naukowo-badawcze, szkoły wyższe z wyłączeniem domów studenckich) – standard akustyczny jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
 - 3) w przypadku realizacji obiektów z kategorii usług sportu i rekreacji – standard akustyczny jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;

- 4) w przypadku realizacji zabudowy z kategorii usług opieki społecznej (np. dom dziennego i stałego pobytu osób wymagających całodobowej opieki) – standard akustyczny jak dla terenów domów opieki społecznej;
 - 5) pozostałe kategorie usług – standardu nie ustala się.
2. Dla pozostałych funkcji terenów standardu akustycznego nie ustala się.

§ 8.

Ustala się następujące zasady dotyczące ukształtowania terenu, prac niwelacyjnych i nadsypywania terenu, obowiązujące dla wszystkich terenów wydzielonych w granicy obszaru objętego planem – określonej graficznie na rysunku planu:

1. Ustala się nakaz zachowania naturalnego ukształtowania terenu.
2. Ustala się zakaz prowadzenia prac niwelacyjnych lub nadsypywania terenu:
 - 1) w sposób zmieniający naturalnie uformowaną rzeźbę terenu o wartość powyżej 1,5 m w stosunku do naturalnej rzędnej terenu, poza obrysem istniejących oraz projektowanych budynków jak i innych obiektów budowlanych, wynikających z ustaleń planu;
 - 2) w sposób utrudniający odpływ wód opadowych, z wyłączeniem:
 - a) realizacji niezbędnych obiektów infrastruktury technicznej, w tym: ulic, dojeżdż, dojazdów,
 - b) działań służących zwiększeniu retencji.
3. Dopuszcza się, z uwzględnieniem ust. 1 i 2 zmiany ukształtowania terenu, w związku z:
 - 1) realizacją zabudowy, obiektów infrastruktury technicznej oraz innych elementów zagospodarowania przestrzennego – zgodnie z ustaleniami planu dla poszczególnych terenów;
 - 2) prowadzeniem prac rekultywacyjnych gruntów zdegradowanych.
4. Zasady wymienione w ust.1 – 3 obowiązują dla wszystkich terenów wydzielonych w granicach obszaru objętego niniejszym planem, chyba że ustalenia szczegółowe terenu stanowią inaczej.

§ 9.

Dla terenów oznaczonych symbolami **1U, 2U, 3U, 4U, 5U** ustala się:

1. PRZEZNACZENIE TERENÓW:

TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ, pod lokalizację funkcji usług nieuciążliwych (w tym usług publicznych) w szczególności z zakresu kategorii:

- 1) administracji i biur (np. urzędy, banki, urzędy, kancelarie prawnicze);
- 2) gastronomii (np. restauracje, kawiarnie, bary);
- 3) handlu, o powierzchni sprzedaży do 2000 m² (np. galerie handlowe, sklepy, butiki, apteki, targowiska);
- 4) hotelowo-turystycznej (np. hotele, hostele, pensjonaty, obiekty świadczące usługi hotelarskie, domy studenckie, internaty, centra konferencyjno-kongresowe, centra targowo-wystawiennicze);
- 5) kultury i rozrywki (np. domy kultury, kina, teatry, filharmonie, muzea);
- 6) opieki zdrowotnej (np. przychodnie, gabinety lekarskie, zakłady rehabilitacyjne);
- 7) opieki społecznej (np. dom dziennego i stałego pobytu osób wymagających całodobowej opieki);
- 8) nauki i edukacji (np. jednostki naukowo-badawcze, szkoły wyższe);
- 9) oświaty i wychowania (np. szkoły średnie, szkoły językowe, ośrodki kształceniowe i szkoleniowe);
- 10) sportu i rekreacji (np. hale sportowe, boiska);
- 11) rzemiosła usługowego;

wraz z zapleczem administracyjnym i socjalnym, z zastrzeżeniami zawartymi w §18 planu.

2. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO

- 1) nakazuje się staranne ukształtowanie i utrzymanie zieleni urządzonej, towarzyszącej budynkom i ciągom komunikacyjnym, w formie zieleni niskiej, średniej i wysokiej;
- 2) nakazuje się wprowadzenie nasadzeń drzew i krzewów towarzyszących miejscom do parkowania;
- 3) do nasadzeń należy stosować gatunki rodzime.

3. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

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

- 2) ustalenia dotyczące ukształtowania terenu, prac niwelacyjnych i nadsypywania terenu – zgodnie z § 8 planu;
 - 3) nakazuje się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych, odprowadzenie ścieków komunalnych oraz zaopatrzenie w ciepło – zgodnie z § 9 ust. 11 planu;
 - 4) standard akustyczny – zgodnie z § 7 planu;
 - 5) dopuszcza się realizację szpalerów drzew w miejscach (i gatunkach) odpowiednich i możliwych do zastosowania ze względu na istniejące i planowane sieci uzbrojenia technicznego.
4. ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU
- 1) zakazuje się stosowania jaskrawych kolorów pokryć dachów;
 - 2) ustala się kolorystykę ścian o niskim nasyceniu barw z dopuszczeniem jednolitego dla całego budynku i akcentowania fragmentów elewacji w barwach o wyższym bądź niższym nasyceniu.
5. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW, W TYM KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ
- 1) teren oznaczony symbolem **1U** położony jest w zasięgu układu ruralistycznego dawnej wsi folwarcznej Zadębie ujętego w Gminnej Ewidencji Zabytków miasta Lublin, zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu;
 - 2) wszelkie prace prowadzone na obszarze układu ruralistycznego dawnej wsi folwarcznej Zadębie wymagają postępowania zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.
6. WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH
- 1) przestrzenie publiczne należy kształtować w sposób zapewniający estetykę przestrzeni oraz bezpieczeństwo użytkowników;
 - 2) ustala się zapewnienie dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami poprzez stosowanie rozwiązań uwzględniających uniwersalne projektowanie – zgodnie z przepisami odrębnymi.
7. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
- 1) lokalizacja zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy i przepisami odrębnymi;
 - 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
 - a) dla terenu oznaczonego symbolem **1U** – nie więcej niż 60%,
 - b) dla terenu oznaczonego symbolem **2U** – nie więcej niż 40%,
 - c) dla terenów oznaczonych symbolami: **3U, 4U, 5U** – nie więcej niż 80%;
 - 3) maksymalna intensywność zabudowy: 3,0;
 - 4) minimalna intensywność zabudowy: nie określa się;
 - 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, liczony w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
 - a) dla terenów **1U, 2U** – 15%,
 - b) dla terenów **3U, 4U, 5U** - 10%;
 - 6) w przypadku realizacji dachu zielonego dopuszcza się objęcie powierzchni dachu zielonego jako powierzchni terenu biologicznie czynnego, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 7) maksymalna wysokość zabudowy, z zastrzeżeniami zawartymi w §19 planu: nie więcej niż 12 m od poziomu terenu do gzymsu lub okapu;
 - 8) dopuszcza się lokalizację budynków w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką lub bezpośrednio przy granicy;
 - 9) minimalna liczba miejsc do parkowania – zgodnie z § 6 planu;
 - 10) ustala się bilansowanie miejsc do parkowania w granicy działki budowlanej;
 - 11) sposób realizacji miejsc do parkowania: garaże (wbudowane, wolnostojące), naziemne miejsca parkingowe;
 - 12) dachy płaskie lub strome, jedno-, dwu- i wielospadowe;
 - 13) dopuszcza się realizację dachu zielonego o charakterze intensywnym lub ekstensywnym, lub obu rodzajów jednocześnie;
 - 14) pokrycie dachu: wszelkie atestowane pokrycia właściwe dla dachów o dopuszczonych spadkach;
 - 15) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy w dotychczasowych parametrach.

8. GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONE NA PODSTAWIE ODREBNYCH PRZEPISÓW, W TYM TERENÓW GÓRNICZYCH, A TAKŻE NARAŻONYCH NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI ORAZ ZAGROŻONYCH OSUWANIEM SIĘ MAS ZIEMNYCH

nie ustala się.

9. SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI

1) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:

- a) dla terenu oznaczonego symbolem **1U** – nie mniej niż 2000 m²,
- b) dla terenu oznaczonego symbolem **2U** – nie mniej niż 3000 m²,
- c) dla terenów oznaczonych symbolami: **3U, 4U, 5U** – nie mniej niż 1200 m²;

2) szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych: nie mniej niż 20 m;

3) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego: 90° z tolerancją do 20°;

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

10. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU, W TYM ZAKAZ ZABUDOWY

Na terenach oznaczonych symbolami: **1U, 2U, 3U, 4U, 5U** obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, w tym ograniczenia dopuszczalnej wysokości obiektów budowlanych oraz naturalnych w otoczeniu lotniska, a także umieszczonych na nich urządzeń – zgodnie z §19 planu.

11. ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

1) ustala się podstawową dostępność komunikacyjną:

- a) dla terenu oznaczonego symbolem **1U** – od ulicy dojazdowej (ul. Macieja Rataja), położonej poza obszarem opracowania planu,
- b) dla terenu oznaczonego symbolem **2U** – od ulicy zbiorczej (ul. Doświadczalna), położonej poza obszarem opracowania planu poprzez teren 75KS1 (położony poza obszarem opracowania zmiany planu) i/ lub poprzez teren 6U/P,
- c) dla terenu oznaczonego symbolem **3U** – od ulicy lokalnej (ul. Braci Krausse) za pośrednictwem drogi wewnętrznej, położonej poza obszarem opracowania planu,
- d) dla terenu oznaczonego symbolem **4U** – od ulicy lokalnej (ul. Ludwika Spiessa) za pośrednictwem drogi wewnętrznej, położonej poza obszarem opracowania planu,
- e) dla terenu oznaczonego symbolem **5U** – od ulicy lokalnej (ul. Braci Krausse) za pośrednictwem drogi wewnętrznej, położonej poza obszarem opracowania planu;

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

3) ustala się obsługę telekomunikacyjną, zgodnie z przepisami odrębnymi po wymaganej rozbudowie lub przebudowie sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej;

4) ustala się odprowadzenie ścieków komunalnych do miejskiego systemu kanalizacji sanitarnej w oparciu istniejące sieci po wymaganej rozbudowie;

5) ustala się odprowadzenie wód opadowych z terenów utwardzonych do istniejących sieci miejskiego systemu kanalizacji deszczowej po wymaganej rozbudowie z uwzględnieniem lokalnej retencji lub własnych systemów zagospodarowania wód opadowych; z pozostałych terenów powierzchniowo do gruntu zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) ustala się zaopatrzenie w wodę w oparciu o istniejące sieci wodociągowe po wymaganej rozbudowie,

7) ustala się zaopatrzenie w gaz w oparciu o istniejące sieci gazownicze średniego ciśnienia po wymaganej rozbudowie;

8) ustala się zaopatrzenie w ciepło w oparciu o miejskie sieci ciepłownicze po wymaganej rozbudowie lub indywidualne źródła ciepła, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 9) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej kolidujących z projektowanym zagospodarowaniem terenu i układem komunikacyjnym, na podstawie przepisów odrębnych;
- 10) dopuszcza się lokalizację i/lub modernizację obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
- 11) dopuszcza się lokalizację instalacji odnawialnych źródeł energii, w tym o mocy powyżej 100 kW (w szczególności instalacji fotowoltaicznych, kolektorów termicznych, instalacji aero lub geotermalnych) zaopatrujących w energię elektryczną, ciepłą i chłód, dla instalacji wytwarzających energię z wiatru maksymalną moc ogranicza się do mocy mikroinstalacji, zgodnie z przepisami odrębnymi.

12. SPOSÓB I TERMIN TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW

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

13. STAWKI PROCENTOWE, NA PODSTAWIE KTÓRYCH USTALA SIĘ OPŁATĘ, O KTÓREJ MOWA W ART. 36 UST. 4 USTAWY Z DNIA 27 MARCA 2003 r. O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

Ustala się jednorazową opłatę na rzecz miasta od wzrostu wartości nieruchomości, będącego skutkiem wejścia w życie niniejszego planu dla terenów oznaczonych symbolami: **1U, 2U, 3U, 4U, 5U** w wysokości **30%**.

§ 10.

Dla terenów oznaczonych symbolami: **1UN/U, 2UN/U, 3UN/U** ustala się:

1. PRZEZNACZENIE TERENÓW:

TERENY USŁUG NAUKI/ TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ, pod lokalizację funkcji usług nauki i edukacji (np. jednostki naukowo-badawcze, szkoły wyższe) i/lub usług nieuciążliwych, w szczególności z zakresu kategorii:

- 1) administracji i biur (np. urzędy, banki, urzędy, kancelarie prawnicze);
- 2) gastronomii (np. restauracje, kawiarnie, bary);
- 3) handlu, o powierzchni sprzedaży do 2000 m² (np. galerie handlowe, sklepy, butiki, apteki, targowiska);
- 4) hotelowo-turystycznej (np. hotele, hostele, pensjonaty, obiekty świadczące usługi hotelarskie, domy studenckie, internaty, centra konferencyjno-kongresowe, centra targowo-wystawiennicze);
- 5) kultury i rozrywki (np. domy kultury, kina, teatry, filharmonie, muzea);
- 6) opieki zdrowotnej (np. przychodnie, gabinety lekarskie, zakłady rehabilitacyjne);
- 7) opieki społecznej (np. dom dziennego i stałego pobytu osób wymagających całodobowej opieki);
- 8) oświaty i wychowania (np. przedszkola, żłobki, świetlice, szkoły średnie, szkoły językowe, ośrodki kształceniowe i szkoleniowe);
- 9) sportu i rekreacji (np. hale sportowe, boiska);
- 10) rzemiosła usługowego;

wraz z zapleczem administracyjnym i socjalnym, z zastrzeżeniami zawartymi w §18 planu.

2. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO

- 1) nakazuje się staranne ukształtowanie i utrzymanie zieleni urządzonej, towarzyszącej budynkom i ciągom komunikacyjnym, w formie zieleni niskiej, średniej i wysokiej;
- 2) nakazuje się wprowadzenia nasadzeń drzew i krzewów towarzyszących miejscom do parkowania;
- 3) do nasadzeń należy stosować gatunki rodzime.

3. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

- 1) nakazuje się zachowanie standardów jakości środowiska – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) ustalenia dotyczące ukształtowania terenu, prac niwelacyjnych i nadsypywania terenu – zgodnie z § 8 planu;
- 3) nakazuje się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych, odprowadzenie ścieków komunalnych oraz zaopatrzenie w ciepło – zgodnie z § 10 ust. 11 planu;
- 4) standard akustyczny – zgodnie z § 7 planu;

- 5) dopuszcza się realizację szpalerów drzew w miejscach (i gatunkach) odpowiednich i możliwych do zastosowania ze względu na istniejące i planowane sieci uzbrojenia technicznego.
4. ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU
- 1) zakazuje się stosowania jaskrawych kolorów pokryć dachów;
 - 2) ustala się kolorystykę ścian o niskim nasyceniu barw z dopuszczeniem jednolitego dla całego budynku i akcentowania fragmentów elewacji w barwach o wyższym bądź niższym nasyceniu.
5. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW, W TYM KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ
- 1) na terenie oznaczonym symbolem **3UN/U** ochronie konserwatorskiej podlega fragment zespołu dworsko-parkowego "Felin", ujętego w Rejestrze Zabytków Województwa Lubelskiego pod numerem A/967, oznaczonego graficznie na rysunku planu (wraz z budynkiem stajni I oznaczonym nr **3** oraz spichlerzem oznaczonym nr **4** ujętych w Gminnej Ewidencji miasta Lublin); wszelkie działania na terenie należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami:
 - a) dla obiektów stajni I oznaczonej nr **3** oraz spichlerza oznaczonego nr **4** wprowadza się:
 - nakaz zachowania skali bryły, jej gabarytów i wysokości,
 - nakaz zachowania kształtu dachów,
 - zakaz lokalizacji instalacji odnawialnych źródeł energii na obiektach;
 - 2) na terenie oznaczonym symbolem **3UN/U** ochronie konserwatorskiej podlegają obiekty ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków miasta Lublin, oznaczone na rysunku planu numerami:
 - a) stajnia II oznaczona nr **1**, dla którego ustala się:
 - nakaz zachowania skali bryły, jej gabarytów i wysokości,
 - nakaz zachowania kształtu dachów,
 - nakaz zachowania dekoracyjnego pionowego podziału elewacji (lizeny),
 - zakaz zmiany kształtu i wielkości historycznych otworów okiennych i drzwiowych,
 - zakaz lokalizacji instalacji odnawialnych źródeł energii na obiekcie;
 - b) stodoła oznaczona nr **2**, dla którego ustala się:
 - nakaz zachowania skali bryły, jej gabarytów i wysokości,
 - nakaz zachowania kształtu dachów,
 - zakaz lokalizacji instalacji odnawialnych źródeł energii na obiekcie;
 - 3) działania prowadzone przy obiektach ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków miasta Lublin, o których mowa w pkt 1 i 2, wymagają postępowania zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.
6. WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH
- 1) przestrzeń publiczną należy kształtować w sposób zapewniający estetykę oraz bezpieczeństwo użytkowników;
 - 2) ustala się zapewnienie dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami poprzez stosowanie rozwiązań uwzględniających uniwersalne projektowanie – zgodnie z przepisami odrębnymi.
7. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
- 1) lokalizacja zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy i przepisami odrębnymi;
 - 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
 - a) dla terenu **1UN/U** nie więcej niż 70%,
 - b) dla terenu **2UN/U** nie więcej niż 60%,
 - c) dla terenu **3UN/U** nie więcej niż 50%;
 - 3) maksymalna intensywność zabudowy: 3,0;
 - 4) minimalna intensywność zabudowy: nie określa się;
 - 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, liczony w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie mniej niż 30%;
 - 6) w przypadku realizacji dachu zielonego dopuszcza się objęcie powierzchni dachu zielonego jako powierzchni terenu biologicznie czynnego, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 7) maksymalna wysokość zabudowy, z zastrzeżeniami zawartymi w § 18 planu:
 - a) dla terenu **1UN/U** nie więcej niż 16,5 m od poziomu terenu do gzymsu lub okapu,

- b) dla terenu **2UN/U** nie więcej niż 12 m od poziomu terenu do gzymsu lub okapu,
 - c) dla terenu **3UN/U** nie więcej niż 12 m od poziomu terenu do gzymsu lub okapu;
- 8) dopuszcza się lokalizację budynków w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką lub bezpośrednio przy granicy;
- 9) minimalna liczba miejsc do parkowania – zgodnie z §6 planu;
- 10) ustala się bilansowanie miejsc do parkowania w granicy działki budowlanej;
- 11) sposób realizacji miejsc do parkowania: garaże (wbudowane, wolnostojące), naziemne miejsca parkingowe;
- 12) dachy płaskie lub strome, jedno-, dwu- i wielospadowe;
- 13) dopuszcza się realizację dachu zielonego o charakterze intensywnym lub ekstensywnym, lub obu rodzajów jednocześnie;
- 14) pokrycie dachu: wszelkie atestowane pokrycia właściwe dla dachów o dopuszczonych spadkach;
- 15) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy w dotychczasowych parametrach.
8. GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONE NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW, W TYM TERENÓW GÓRNICZYCH, A TAKŻE NARAŻONYCH NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI ORAZ ZAGROŻONYCH OSUWANIEM SIĘ MAS ZIEMNYCH
- nie ustala się.
9. SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI
- 1) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: nie mniej niż 5000 m²;
 - 2) szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych: nie mniej niż 50 m;
 - 3) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego: 90⁰ z tolerancją do 20⁰;
 - 4) ustala się, że zasada zachowania określonej planem minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej nie dotyczy działek powstałych w wyniku podziału, w rezultacie którego część pierwotnej powierzchni działki została przeznaczona pod komunikację lub infrastrukturę techniczną, zgodnie z liniami rozgraniczającymi określonymi na rysunku planu, przy czym realizacja zabudowy na takiej (nowo wydzielanej) działce musi być zgodna z przepisami odrębnymi.
10. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU, W TYM ZAKAZ ZABUDOWY
- 1) na terenach oznaczonych symbolami: **1UN/U**, **2UN/U**, **3UN/U** obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, w tym ograniczenia dopuszczalnej wysokości obiektów budowlanych oraz naturalnych w otoczeniu lotniska, a także umieszczonych na nich urządzeń – zgodnie z §19 planu;
 - 2) w ramach terenów oznaczonych symbolami: **2UN/U**, **3UN/U** wyznacza się wydzielenia wewnętrzne w ramach funkcji podstawowej, ograniczone liniami wewnętrznego podziału **obszar zieleni towarzyszącej**, oznaczone graficznie na rysunku planu ukośnym szrafem w kolorze zielonym i symbolem **ZT**, w obrębie których ustala się:
 - a) obowiązek urządzenia zieleni na powierzchni stanowiącej minimum 75% obszaru wydzielenia wewnętrznego,
 - b) nakaz realizacji zieleni urządzonej poprzez nasadzenia roślinności niskiej, średniej i wysokiej, z zastrzeżeniami zawartymi w § 19 planu,
 - c) do nasadzeń należy stosować gatunki rodzime,
 - d) zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej,
 - e) zakaz lokalizacji miejsc parkingowych oraz obiektów garażowych,
 - f) dopuszczenie lokalizacji ciągów komunikacyjnych i wjazdów niezbędnych do obsługi funkcji ustalonych w planie;
 - 3) w ramach terenów oznaczonych symbolami: **1UN/U**, **3UN/U** wyznacza się wydzielenia wewnętrzne w ramach funkcji podstawowej, ograniczone liniami wewnętrznego podziału: **obszar zieleni izolacyjnej** oznaczony graficznie na rysunku planu ukośnym szrafem w kolorze zielonym i symbolem **ZI**, w obrębie którego ustala się:
 - a) nakaz zachowania minimum 85% obszaru **ZI** jako powierzchni biologicznie czynnej,
 - b) nakaz realizacji zieleni izolacyjnej poprzez nasadzenia roślinności wielopiętrowej (wysokiej, średniej i niskiej), z zastrzeżeniami zawartymi w § 19 planu,

- c) do nasadzeń należy stosować gatunki rodzime,
 - d) zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej,
 - e) zakaz lokalizacji miejsc parkingowych oraz obiektów garażowych,
 - f) dopuszczenie lokalizacji ciągów komunikacyjnych i wjazdów niezbędnych do obsługi funkcji ustalonych w planie;
- 4) na terenie znaczonego symbolem **3UN/U** nakazuje się zachowanie istniejącej zabudowy wpisanej do Gminnej Ewidencji Zabytków miasta Lublin w gabarytach i formie istniejącej na dzień wejścia w życie planu; wszelkie zmiany funkcjonalne projektowane w obrębie ww. obiektów powinny przyczyniać się do zachowania zabytku w stanie umożliwiającym jego funkcjonowanie w strukturze przestrzennej przy zachowaniu elementów świadczących o zabytkowym charakterze – zgodnie z § 10 ust. 5 planu.

11. ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

- 1) ustala się podstawową dostępność komunikacyjną:
 - a) dla terenu znaczonego symbolem **1UN/U** – od ulicy dojazdowej (ul. Dobrzańskiego) położonej poza obszarem opracowania planu,
 - b) dla terenu znaczonego symbolem **2UN/U** – od ulicy dojazdowej (ul. Doświadczalna) położonej poza obszarem opracowania planu,
 - c) dla terenu znaczonego symbolem **3UN/U** – od ulicy lokalnej (ul. Vetterów) oraz ulicy dojazdowej (ul. Doświadczalna), położonych poza obszarem opracowania planu;
- 2) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną za pośrednictwem miejskiego systemu elektroenergetycznego z możliwością rozbudowy lub przebudowy układu zasilającego i przesyłowego lub indywidualnych źródeł energii elektrycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) ustala się obsługę telekomunikacyjną, zgodnie z przepisami odrębnymi po wymaganej rozbudowie lub przebudowie sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej;
- 4) ustala się odprowadzenie ścieków komunalnych do miejskiego systemu kanalizacji sanitarnej w oparciu istniejące sieci po wymaganej rozbudowie;
- 5) ustala się odprowadzenie wód opadowych z terenów utwardzonych do istniejących sieci miejskiego systemu kanalizacji deszczowej po wymaganej rozbudowie z uwzględnieniem lokalnej retencji lub własnych systemów zagospodarowania wód opadowych; z pozostałych terenów powierzchniowo do gruntu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) ustala się zaopatrzenie w wodę w oparciu o istniejące sieci wodociągowe po wymaganej rozbudowie lub istniejące ujęcie własne, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) ustala się zaopatrzenie w gaz w oparciu o istniejące sieci gazownicze średniego lub niskiego ciśnienia po wymaganej rozbudowie;
- 8) ustala się zaopatrzenie w ciepło w oparciu o miejskie sieci ciepłownicze po wymaganej rozbudowie lub indywidualne źródła ciepła, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej kolidujących z projektowanym zagospodarowaniem terenu i układem komunikacyjnym, na podstawie przepisów odrębnych;
- 10) dopuszcza się lokalizację i/lub modernizację niezbędnych obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem zawartym w §19 planu;
- 11) dopuszcza się realizację instalacji odnawialnych źródeł energii, w tym o mocy powyżej 100 kW opartych na wykorzystaniu energii: promieniowania słonecznego, aerothermalnej, geothermalnej (w szczególności instalacji fotowoltaicznych, kolektorów termicznych, instalacji aero lub geothermalnych) zaopatrujących w energię elektryczną, ciepłą i chłód, dla instalacji wytwarzających energię z wiatru maksymalną moc ogranicza się do mocy mikroinstalacji, zgodnie z przepisami odrębnymi – z zastrzeżeniem zawartym w §19 planu.

12. SPOSÓB I TERMIN TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW

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

13. STAWKI PROCENTOWE, NA PODSTAWIE KTÓRYCH USTALA SIĘ OPŁATĘ, O KTÓREJ MOWA W ART. 36 UST. 4 USTAWY Z DNIA 27 MARCA 2003 r. O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

Ustala się jednorazową opłatę na rzecz miasta od wzrostu wartości nieruchomości, będącego skutkiem wejścia w życie niniejszego planu dla terenów oznaczonych symbolami: **1UN/U, 2UN/U, 3UN/U** w wysokości **30%**.

§ 11.

Dla terenów oznaczonych symbolami: **1U/P, 2U/P, 3U/P, 4U/P, 5U/P, 6U/P, 7U/P, 8U/P, 9U/P** ustala się:

1. PRZEZNACZENIE TERENÓW:

TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ/ TERENY OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW, pod lokalizację funkcji o uciążliwości nie stwarzającej zagrożeń dla istniejącej w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej (zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 18 planu), z zakresu działalności produkcyjno-wytwórczej i składowo-magazynowej (np. produkcja przemysłowa, bazy sprzętu i transportu, składy magazyny, hurtownie, obiekty produkcyjne wysokich technologii) i/lub zabudowy usługowej (np. obiekty usług wysokich technologii, inkubatory przedsiębiorczości, centra technologiczne i logistyczne, parki technologiczne) oraz innych usług nieuciążliwych, w szczególności z zakresu kategorii:

- 1) administracji i biur (np. urzędy, banki, urzędy, kancelarie prawnicze);
- 2) gastronomii (np. restauracje, kawiarnie, bary);
- 3) handlu, o powierzchni sprzedaży do 2000 m² (np. galerie handlowe, sklepy, butiki, apteki, targowiska);
- 4) hotelowo-turystycznej (np. hotele, hostele, pensjonaty, obiekty świadczące usługi hotelarskie, domy studenckie, internaty, centra konferencyjno-kongresowe, centra targowo-wystawiennicze);
- 5) kultury i rozrywki (np. domy kultury, kina, teatry, filharmonie, muzea);
- 6) opieki zdrowotnej (np. przychodnie, gabinety lekarskie, zakłady rehabilitacyjne);
- 7) opieki społecznej ((np. dom dziennego i stałego pobytu osób wymagających całodobowej opieki);
- 8) nauki i edukacji (np. jednostki naukowo-badawcze, szkoły wyższe);
- 9) wysokich technologii (np. centra technologiczne);
- 10) oświaty i wychowania (np. szkoły średnie, szkoły językowe, ośrodki kształceniowe i szkoleniowe);
- 11) sportu i rekreacji (np. hale sportowe, boiska);
- 12) rzemiosła usługowego;

wraz z zapleczem administracyjnym i socjalnym, z zastrzeżeniami zawartymi w §18 planu.

2. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO

- 1) nakazuje się staranne ukształtowanie i utrzymanie zieleni urządzonej, towarzyszącej budynkom i ciągom komunikacyjnym, w formie zieleni niskiej, średniej i wysokiej;
- 2) nakazuje się wprowadzenia nasadzeń drzew i krzewów towarzyszących miejscom do parkowania;
- 3) do nasadzeń należy stosować gatunki rodzime.

3. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

- 1) nakazuje się zachowanie standardów jakości środowiska – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) na terenie oznaczonym symbolem **5U/P** wyznacza się obszar ochrony ujęcia wód podziemnych "Felin" (dla poborów w wielkości zasobów eksploatacyjnych ujęcia), oznaczony graficznie na rysunku planu, który do czasu likwidacji ujęcia wody podlega ochronie zgodnie z przepisami ustawy prawo wodne i w obrębie którego, do czasu likwidacji ujęcia wody, ustala się w szczególności:
 - a) zakaz składowania i przechowywania odpadów promieniotwórczych,
 - b) zakaz lokalizowania nowych ujęć wody wymagających pozwolenia wodnoprawnego,
 - c) zakaz lokalizowania składowisk odpadów, w szczególności odpadów niebezpiecznych,
 - d) zakaz lokalizowania cmentarzy i grzebowisk zwłok zwierzęcych,
 - e) zakaz lokalizowania magazynów produktów ropopochodnych oraz innych substancji niebezpiecznych a także rurociągów do ich transportu,
 - f) zakaz stosowania nawozów mineralnych i naturalnych w dawkach przekraczających normy i niezgodnie z terminami agrotechnicznymi,
 - g) zakaz wprowadzania ścieków do wody lub gruntu,

- h) zakaz rolniczego wykorzystania ścieków,
 - i) zakaz stosowania środków ochrony roślin, innych niż dopuszczone do stosowania w strefach;
- 3) ustalenia dotyczące ukształtowania terenu, prac niwelacyjnych i nadsypywania terenu – zgodnie z § 8 planu;
- 4) nakazuje się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych, odprowadzenie ścieków komunalnych oraz zaopatrzenie w ciepło – zgodnie z § 11 ust. 11 planu;
- 5) standard akustyczny – zgodnie z § 7 planu;
- 6) dopuszcza się realizację szpalerów drzew w miejscach (i gatunkach) odpowiednich i możliwych do zastosowania ze względu na istniejące i planowane sieci uzbrojenia technicznego.
- 4. ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU**
- 1) zakazuje się stosowania jaskrawych kolorów pokryć dachów;
- 2) ustala się kolorystykę ścian o niskim nasyceniu barw z dopuszczeniem jednolitego dla całego budynku i akcentowania fragmentów elewacji w barwach o wyższym bądź niższym nasyceniu.
- 5. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW, W TYM KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ**
- 1) na terenie oznaczonym symbolem **5U/P** ochronie konserwatorskiej podlegają stanowiska archeologiczne (AZP 78-82/31-7, AZP 78-82/17-10), oznaczone graficznie na rysunku planu; w obrębie stanowisk archeologicznych wszelka działalność inwestycyjna związana z prowadzeniem prac ziemnych podlega uzgodnieniu z odpowiednimi służbami konserwatorskimi – zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 2) teren oznaczony symbolem **2U/P** położony jest w zasięgu układu ruralistycznego dawnej wsi folwarcznej Zadębie, ujętego w Gminnej Ewidencji Zabytków miasta Lublin, oznaczonego graficznie na rysunku planu:
- a) wszelkie prace prowadzone na obszarze układu ruralistycznego dawnej wsi folwarcznej Zadębie wymagają postępowania zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.
- 6. WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH**
- 1) przestrzenie publiczne należy kształtować w sposób zapewniający estetykę oraz bezpieczeństwo użytkowników;
- 2) ustala się zapewnienie dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami poprzez stosowanie rozwiązań uwzględniających uniwersalne projektowanie – zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 7. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
- 1) lokalizacja zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy i przepisami odrębnymi;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie więcej niż 80%;
- 3) maksymalna intensywność zabudowy: 3,5;
- 4) minimalna intensywność zabudowy: nie określa się;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, liczony w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 15%;
- 6) w przypadku realizacji dachu zielonego dopuszcza się objęcie powierzchni dachu zielonego jako powierzchni terenu biologicznie czynnego, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) dla terenów **1U/P, 2U/P, 3U/P, 4U/P, 5U/P, 6U/P, 7U/P, 8U/P** maksymalna wysokość zabudowy, z zastrzeżeniami zawartymi w §18 planu: nie więcej niż 18 m od poziomu terenu do gzymsu lub okapu, przy czym dopuszcza się zwiększenie wysokości do 20 m, w sytuacji uzasadnionej technologią produkcji lub składowania;
- 8) dla terenu **9U/P** maksymalna wysokość zabudowy, z zastrzeżeniami zawartymi w §18 planu: nie więcej niż 18 m od poziomu terenu do gzymsu lub okapu, przy czym dopuszcza się zwiększenie wysokości do 19 m, w sytuacji uzasadnionej technologią produkcji lub składowania;
- 9) dopuszcza się lokalizację budynków w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką lub bezpośrednio przy granicy;
- 10) minimalna liczba miejsc do parkowania – zgodnie z §6 planu;
- 11) ustala się bilansowanie miejsc do parkowania w granicy działki budowlanej;
- 12) sposób realizacji miejsc do parkowania: garaże (wbudowane, wolnostojące), naziemne miejsca parkingowe;

- 13) dachy płaskie lub strome, jedno-, dwu- i wielospadowe;
 - 14) dopuszcza się realizację dachu zielonego o charakterze intensywnym lub ekstensywnym, lub obu rodzajów jednocześnie;
 - 15) pokrycie dachu: wszelkie atestowane pokrycia właściwe dla dachów o dopuszczonych spadkach;
 - 16) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy w dotychczasowych parametrach.
8. GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONE NA PODSTAWIE ODREBNYCH PRZEPISÓW, W TYM TERENÓW GÓRNICZYCH, A TAKŻE NARAŻONYCH NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI ORAZ ZAGROŻONYCH OSUWANIEM SIĘ MAS ZIEMNYCH
- nie ustala się.
9. SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI
- 1) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: nie mniej niż 2000 m²;
 - 2) szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych: nie mniej niż 16 m;
 - 3) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego: 90⁰ z tolerancją do 20⁰;
 - 4) ustala się, że zasada zachowania określonej planem minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej nie dotyczy działek powstałych w wyniku podziału, w rezultacie którego część pierwotnej powierzchni działki została przeznaczona pod komunikację lub infrastrukturę techniczną, zgodnie z liniami rozgraniczającymi określonymi na rysunku planu, przy czym realizacja zabudowy na takiej (nowo wydzielanej) działce musi być zgodna z przepisami odrębnymi.
10. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU, W TYM ZAKAZ ZABUDOWY
- 1) na terenach oznaczonych symbolami: **1U/P, 2U/P, 3U/P, 4U/P, 5U/P, 6U/P, 7U/P, 8U/P, 9U/P** obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, w tym ograniczenia dopuszczalnej wysokości obiektów budowlanych oraz naturalnych w otoczeniu lotniska, a także umieszczonych na nich urządzeń – zgodnie z §19 planu;
 - 2) w związku z ochroną bezpieczeństwa ruchu kolejowego, na terenach oznaczonych symbolem **2U/P** ustala się możliwość usytuowania: budowli, budynków, drzew i krzewów oraz wykonywanie robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowych w odległościach niezakłócających ich eksploatacji, działania urządzeń związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego, a także niepowodujących zagrożenia bezpieczeństwa ruchu kolejowego – zgodnie z §19 planu;
 - 3) w ramach terenów oznaczonych symbolami: **2U/P, 4U/P, 5U/P, 6U/P, 7U/P** wyznacza się wydzielenia wewnętrzne w ramach funkcji podstawowej, ograniczone liniami wewnętrznego podziału: **obszar zieleni izolacyjnej**, oznaczone graficznie na rysunku planu ukośnym szrafem w kolorze zielonym i symbolem **ZI**, w obrębie których ustala się:
 - a) nakaz zachowania minimum 85% obszaru **ZI** jako powierzchni biologicznie czynnej,
 - b) nakaz realizacji zieleni izolacyjnej poprzez nasadzenia roślinności wielopiętrowej (wysokiej, średniej i niskiej), z zastrzeżeniami zawartymi w § 19 planu,
 - c) do nasadzeń należy stosować gatunki rodzime,
 - d) zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej,
 - e) zakaz lokalizacji miejsc parkingowych oraz obiektów garażowych,
 - f) dopuszczenie lokalizacji ciągów komunikacyjnych i wjazdów niezbędnych do obsługi funkcji ustalonych w planie;
 - 4) w ramach terenów oznaczonych symbolami: **3U/P, 5U/P** wyznacza się wydzielenia wewnętrzne w ramach funkcji podstawowej, ograniczone liniami wewnętrznego podziału: **obszar zieleni towarzyszącej**, oznaczone graficznie na rysunku planu ukośnym szrafem w kolorze zielonym i symbolem **ZT**, w obrębie których ustala się:
 - a) obowiązek urządzenia zieleni na powierzchni stanowiącej minimum 75% obszaru wydzielenia wewnętrznego,
 - b) nakaz realizacji zieleni urządzonej poprzez nasadzenia roślinności niskiej, średniej i wysokiej, z zastrzeżeniami zawartymi w § 19 planu,
 - c) do nasadzeń należy stosować gatunki rodzime,
 - d) zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej,

- e) zakaz lokalizacji miejsc parkingowych oraz obiektów garażowych,
 - f) dopuszczenie lokalizacji ciągów komunikacyjnych i wjazdów niezbędnych do obsługi funkcji ustalonych w planie;
- 5) przez teren oznaczony symbolem **1U/P** przebiega linia napowietrzna wysokiego napięcia 110kV ze strefą ochronną – 40 metrów (2x20 m od osi linii), oznaczoną graficznie na rysunku planu, gdzie do czasu przebudowy, likwidacji lub skablowania linii nie należy:
- a) lokalizować nowych budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
 - b) sadzić drzew oraz roślinności wysokiej (osiągającej wysokość powyżej 2,0 m),
 - c) lokalizować budowli zawierających materiały niebezpieczne pożarowo, stacji paliw,
 - d) wprowadzać stref zagrożonych wybuchem.

11. ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

- 1) ustala się podstawową dostępność komunikacyjną:
- a) dla terenu oznaczonego symbolem **1U/P** – od ulicy głównej (ul. Metalurgicznej), położonej poza obszarem opracowania planu,
 - b) dla terenu oznaczonego symbolem **2U/P** – od ulicy lokalnej, położonej poza obszarem opracowania planu,
 - c) dla terenu oznaczonego symbolem **3U/P** – od ulicy głównej (ul. Antoniny Grygowej) i ulicy lokalnej (ul. Erazma Plewińskiego), położonych poza obszarem opracowania planu,
 - d) dla terenu oznaczonego symbolem **4U/P** – od ulicy dojazdowej (ul. Bohdana Dobrzańskiego) i ulicy dojazdowej, położonych poza obszarem opracowania planu,
 - e) dla terenu oznaczonego symbolem **5U/P** – od ulicy głównej (ul. Józefa Franczaka „Lalka”) i ulicy dojazdowej, położonych poza obszarem opracowania planu,
 - f) dla terenu oznaczonego symbolem **6U/P** – od ulicy zbiorczej (ul. Doświadczalna) i ulicy dojazdowej, położonych poza obszarem opracowania planu,
 - g) dla terenu oznaczonego symbolem **7U/P** – od ulicy lokalnej oznaczonej (ul. Vetterów) położonej poza obszarem opracowania planu,
 - h) dla terenu oznaczonego symbolem **8U/P** – od ulicy lokalnej (ul. Vetterów) położonej poza obszarem opracowania planu,
 - i) dla terenu oznaczonego symbolem **9U/P** – od ulic lokalnych (ul. Braci Krausse i ul. Vetterów), położonych poza obszarem opracowania planu;
- 2) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną za pośrednictwem miejskiego systemu elektroenergetycznego z możliwością rozbudowy lub przebudowy układu zasilającego i przesyłowego lub indywidualnych źródeł energii elektrycznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) ustala się obsługę telekomunikacyjną, zgodnie z przepisami odrębnymi po wymaganej rozbudowie lub przebudowie sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej;
- 4) ustala się odprowadzenie ścieków komunalnych do miejskiego systemu kanalizacji sanitarnej w oparciu istniejące sieci po wymaganej rozbudowie;
- 5) ustala się odprowadzenie wód opadowych z terenów utwardzonych do istniejących sieci miejskiego systemu kanalizacji deszczowej po wymaganej rozbudowie z uwzględnieniem lokalnej retencji lub własnych systemów zagospodarowania wód opadowych; z pozostałych terenów powierzchniowo do gruntu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) ustala się zaopatrzenie w wodę w oparciu o istniejące sieci wodociągowe po wymaganej rozbudowie;
- 7) ustala się zaopatrzenie w gaz w oparciu o istniejące sieci gazownicze średniego lub niskiego ciśnienia po wymaganej rozbudowie;
- 8) ustala się zaopatrzenie w ciepło w oparciu o miejskie sieci ciepłownicze po wymaganej rozbudowie lub indywidualne źródła ciepła, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej kolidujących z projektowanym zagospodarowaniem terenu i układem komunikacyjnym, na podstawie przepisów odrębnych;
- 10) dopuszcza się lokalizację i/lub modernizację niezbędnych obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniami zawartymi w §19 i §20 planu;

11) dopuszcza się realizację instalacji odnawialnych źródeł energii, w tym o mocy powyżej 100 kW opartych na wykorzystaniu energii: promieniowania słonecznego, aerotermalnej, geotermalnej (w szczególności instalacji paneli fotowoltaicznych, kolektorów termicznych, instalacji aero lub geotermalnych) zaopatrujących w energię elektryczną, ciepłą i chłód, dla instalacji wytwarzających energię z wiatru maksymalną moc ogranicza się do mocy mikroinstalacji, zgodnie z przepisami odrębnymi – z zastrzeżeniami zawartymi w §19 i §20 planu.

12. SPOSÓB I TERMIN TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW

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

13. STAWKI PROCENTOWE, NA PODSTAWIE KTÓRYCH USTALA SIĘ OPŁATĘ, O KTÓREJ MOWA W ART. 36 UST. 4 USTAWY Z DNIA 27 MARCA 2003 r. O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

Ustala się jednorazową opłatę na rzecz miasta od wzrostu wartości nieruchomości, będącego skutkiem wejścia w życie niniejszego planu dla terenów oznaczonych symbolami: **1U/P, 2U/P, 3U/P, 4U/P, 5U/P, 6U/P, 7U/P, 8U/P, 9U/P** w wysokości **30%**.

§ 12.

Dla terenów: **1P, 2P, 3P, 4P, 5P, 6P, 7P, 8P** ustala się:

1. PRZEZNACZENIE TERENU:

TERENY OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW, pod lokalizację funkcji o ograniczonej uciążliwości, nie stwarzających zagrożeń dla istniejącej w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej (zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 18 planu), z zakresu: działalności produkcyjno-wytwórczej i składowo-magazynowej (np. produkcja przemysłowa, bazy sprzętu i transportu, składy magazyny, hurtownie, obiekty produkcyjne wysokich technologii) z możliwością lokalizacji usług nieuciążliwych, (np. obiekty usług wysokich technologii, inkubatory przedsiębiorczości, centra technologiczne i logistyczne, parki technologiczne, obiekty biurowe i administracyjne), wraz z zapleczem administracyjnym i socjalnym, z zastrzeżeniami zawartymi w §17 planu.

2. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO

- 1) nakazuje się staranne ukształtowanie i utrzymanie zieleni urządzonej, towarzyszącej budynkom i ciągom komunikacyjnym, w formie zieleni niskiej, średniej i wysokiej;
- 2) nakazuje się wprowadzenia nasadzeń drzew i krzewów towarzyszących miejscom do parkowania;
- 3) do nasadzeń należy stosować gatunki rodzime.

3. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

- 1) nakazuje się zachowanie standardów jakości środowiska – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) ustalenia dotyczące ukształtowania terenu, prac niwelacyjnych i nadsypywania terenu:
 - a) ustala się zakaz prowadzenia prac niwelacyjnych lub nadsypywania terenu:
 - w sposób zmieniający naturalnie uformowaną rzeźbę terenu o wartość powyżej 1,5 m w stosunku do naturalnej rzędnej terenu, poza obrysem istniejących oraz projektowanych budynków jak i innych obiektów budowlanych, wynikających z ustaleń planu,
 - w sposób zmieniający naturalnie uformowaną rzeźbę terenu o wartość powyżej 3,0 m w stosunku do naturalnej rzędnej terenu, poza obrysem istniejących oraz projektowanych budynków jak i innych obiektów budowlanych, wynikających z ustaleń planu - jedynie w wypadku, kiedy spowodowane jest to względami retencji wód,
 - w sposób utrudniający odpływ wód opadowych, z wyłączeniem:
 - realizacji niezbędnych obiektów infrastruktury technicznej, w tym: ulic, dojazdów, dojazdów,
 - działań służących zwiększeniu retencji;
- 3) Dopuszcza się, z uwzględnieniem pkt 1 i 2 zmiany ukształtowania terenu, w związku z:
 - a) realizacją zabudowy, obiektów infrastruktury technicznej oraz innych elementów zagospodarowania przestrzennego – zgodnie z ustaleniami planu dla poszczególnych terenów,
 - b) prowadzeniem prac rekultywacyjnych gruntów zdegradowanych.

- 4) nakazuje się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych, odprowadzenie ścieków komunalnych oraz zaopatrzenie w ciepło – zgodnie z § 12 ust. 11 planu;
 - 5) standard akustyczny – zgodnie z § 7 planu;
 - 6) dopuszcza się realizację szpalerów drzew w miejscach (i gatunkach) odpowiednich i możliwych do zastosowania ze względu na istniejące i planowane sieci uzbrojenia technicznego.
4. ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU
- 1) zakazuje się stosowania jaskrawych kolorów pokryć dachów;
 - 2) ustala się kolorystykę ścian o niskim nasyceniu barw z dopuszczeniem jednolitego dla całego budynku i akcentowania fragmentów elewacji w barwach o wyższym bądź niższym nasyceniu.
5. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW, W TYM KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ
- 1) na terenie oznaczonym symbolem **1P** ochronie konserwatorskiej podlega stanowisko archeologiczne (AZP 78-82/40-4), oznaczone graficznie na rysunku planu; w obrębie stanowiska archeologicznego wszelka działalność inwestycyjna związana z prowadzeniem prac ziemnych podlega uzgodnieniu z odpowiednimi służbami konserwatorskimi – zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
 - 2) na terenie oznaczonym symbolem **4P** ochronie konserwatorskiej podlega stanowisko archeologiczne (AZP 78-82/39-3), oznaczone graficznie na rysunku planu; w obrębie stanowiska archeologicznego wszelka działalność inwestycyjna związana z prowadzeniem prac ziemnych podlega uzgodnieniu z odpowiednimi służbami konserwatorskimi – zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
 - 3) na terenie oznaczonym symbolem **5P** ochronie konserwatorskiej podlega stanowisko archeologiczne (AZP 78-82/32-2), oznaczone graficznie na rysunku planu; w obrębie stanowiska archeologicznego wszelka działalność inwestycyjna związana z prowadzeniem prac ziemnych podlega uzgodnieniu z odpowiednimi służbami konserwatorskimi – zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
 - 4) na terenie oznaczonym symbolem **6P** ochronie konserwatorskiej podlegają stanowiska archeologiczne (AZP 78-82/32-2, AZP 78-82/18-1), oznaczone graficznie na rysunku planu; w obrębie stanowiska archeologicznego wszelka działalność inwestycyjna związana z prowadzeniem prac ziemnych podlega uzgodnieniu z odpowiednimi służbami konserwatorskimi – zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
 - 5) tereny oznaczone symbolami **1P**, **2P** położone są w zasięgu układu ruralistycznego dawnej wsi folwarcznej Zadębie ujętego w Gminnej Ewidencji Zabytków miasta Lublin, oznaczonego graficznie na rysunku planu:
 - a) wszelkie prace prowadzone na obszarze układu ruralistycznego dawnej wsi folwarcznej Zadębie wymagają postępowania zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.
6. WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH
- 1) przestrzenie publiczne należy kształtować w sposób zapewniający estetykę oraz bezpieczeństwo użytkowników;
 - 2) ustala się zapewnienie dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami poprzez stosowanie rozwiązań uwzględniających uniwersalne projektowanie – zgodnie z przepisami odrębnymi.
7. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
- 1) lokalizacja zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy i przepisami odrębnymi;
 - 2) maksymalna intensywność zabudowy: 3,5;
 - 3) minimalna intensywność zabudowy: nie określa się;
 - 4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie więcej niż 80%;
 - 5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, liczonej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 15%;
 - 6) w przypadku realizacji dachu zielonego dopuszcza się objęcie powierzchni dachu zielonego jako powierzchni terenu biologicznie czynnego, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 7) maksymalna wysokość zabudowy dla terenów **1P**, **2P**, **3P**, **4P**, **5P**, **7P**, **8P**, z zastrzeżeniami zawartymi w § 18 planu: nie więcej niż 18 m od poziomu terenu do gzymsu lub okapu, przy czym dopuszcza się zwiększenie wysokości do 20 m, w sytuacji uzasadnionej technologią produkcji lub składowania;

- 8) maksymalna wysokość zabudowy dla terenu **6P**, z zastrzeżeniami zawartymi w § 18 planu: nie więcej niż 18 m od poziomu terenu do gzymsu lub okapu, przy czym dopuszcza się zwiększenie wysokości do 19 m, w sytuacji uzasadnionej technologią produkcji lub składowania;
 - 9) dopuszcza się lokalizację budynków w odległości 1,5m od granicy z sąsiednią działką lub bezpośrednio przy granicy;
 - 10) minimalna liczba miejsc do parkowania – zgodnie z § 6 planu;
 - 11) ustala się bilansowanie miejsc do parkowania w granicy działki budowlanej;
 - 12) sposób realizacji miejsc do parkowania: garaże (wbudowane, wolnostojące), naziemne miejsca parkingowe;
 - 13) dachy płaskie lub strome, jedno-, dwu- i wielospadowe;
 - 14) dopuszcza się realizację dachu zielonego o charakterze intensywnym lub ekstensywnym, lub obu rodzajów jednocześnie;
 - 15) pokrycie dachu: wszelkie atestowane pokrycia właściwe dla dachów o dopuszczonych spadkach;
 - 16) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy w dotychczasowych parametrach.
8. GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW, W TYM TERENÓW GÓRNICZYCH, A TAKŻE NARAŻONYCH NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI ORAZ ZAGROŻONYCH OSUWANIEM SIĘ MAS ZIEMNYCH
- nie ustala się.
9. SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI
- 1) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: nie mniej niż 2000 m²;
 - 2) szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych: nie mniej niż 20,0 m;
 - 3) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego: 90° z tolerancją do 20°;
 - 4) ustala się, że zasada zachowania określonej planem minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej nie dotyczy działek powstałych w wyniku podziału, w rezultacie którego część pierwotnej powierzchni działki została przeznaczona pod komunikację lub infrastrukturę techniczną, zgodnie z liniami rozgraniczającymi określonymi na rysunku planu, przy czym realizacja zabudowy na takiej (nowo wydzielanej) działce musi być zgodna z przepisami odrębnymi.
10. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU, W TYM ZAKAZ ZABUDOWY
- 1) na terenach oznaczonych symbolami: **1P, 2P, 3P, 4P, 5P, 6P, 7P, 8P** obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, w tym ograniczenia dopuszczalnej wysokości obiektów budowlanych oraz naturalnych w otoczeniu lotniska, a także umieszczonych na nich urządzeń – zgodnie z §19 planu;
 - 2) w ramach terenu oznaczonego symbolem **6P** wyznacza się wydzielenia wewnętrzne w ramach funkcji podstawowej, ograniczone liniami wewnętrznego podziału: **obszar zieleni towarzyszącej**, oznaczone graficznie na rysunku planu ukośnym szrafem w kolorze zielonym i symbolem **ZT**, w obrębie których ustala się:
 - a) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, liczonej w stosunku do obszaru wydzielenia wewnętrznego na danej działce inwestycyjnej: nie mniej niż 75%,
 - b) nakaz realizacji zieleni urządzonej poprzez nasadzenia roślinności niskiej, średniej i wysokiej, z zastrzeżeniami zawartymi w §19 planu,
 - c) do nasadzeń należy stosować gatunki rodzime,
 - d) zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej,
 - e) zakaz lokalizacji miejsc parkingowych oraz obiektów garażowych,
 - f) dopuszczenie lokalizacji ciągów komunikacyjnych i wjazdów niezbędnych do obsługi funkcji ustalonych w planie;
 - 3) w ramach terenów oznaczonych symbolami: **1P, 2P, 3P, 4P, 5P, 6P, 8P** wyznacza się wydzielenia wewnętrzne w ramach funkcji podstawowej, ograniczone liniami wewnętrznego podziału: **obszar zieleni izolacyjnej** oznaczone graficznie na rysunku planu ukośnym szrafem w kolorze zielonym i symbolem **ZI**, w obrębie których ustala się:
 - a) nakaz zachowania minimum 85% obszaru ZI jako powierzchni biologicznie czynnej,

- b) nakaz realizacji zieleni izolacyjnej poprzez nasadzenia roślinności wielopiętrowej (wysokiej, średniej i niskiej), z zastrzeżeniami zawartymi w § 19 planu,
 - c) do nasadzeń należy stosować gatunki rodzime,
 - d) zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej,
 - e) zakaz lokalizacji miejsc parkingowych oraz obiektów garażowych,
 - f) dopuszczenie lokalizacji ciągów komunikacyjnych i wjazdów niezbędnych do obsługi funkcji ustalonych w planie;
- 4) w ramach terenów oznaczonych symbolami: **3P, 4P, 5P** wyznacza się wydzielania wewnętrzne w ramach funkcji podstawowej, ograniczone liniami wewnętrznego podziału: **obszar zieleni towarzyszącej z uzupełnieniem funkcją komunikacyjną**, oznaczone graficznie na rysunku planu ukośnym szrafem w kolorze zielonym i szarym oraz symbolem **ZT/K**, w obrębie których ustala się:
- a) obowiązek urządzenia zieleni na powierzchni stanowiącej minimum 50% obszaru wydzielania wewnętrznego,
 - b) nakaz realizacji zieleni urządzonej poprzez nasadzenia roślinności niskiej, średniej i wysokiej, z zastrzeżeniami zawartymi w § 19 planu,
 - c) do nasadzeń należy stosować gatunki rodzime,
 - d) zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej,
 - e) dopuszcza się lokalizację miejsc parkingowych,
 - f) dopuszczenie lokalizacji ciągów komunikacyjnych i wjazdów niezbędnych do obsługi funkcji ustalonych w planie.

11. ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

- 1) ustala się podstawową dostępność komunikacyjną:
- a) dla terenów oznaczonych symbolami: **1P, 2P** – od ulic lokalnych, położonych poza obszarem opracowania planu,
 - b) dla terenu oznaczonego symbolem **3P** – od ulic lokalnych (ul. Wilhelma Hessa i ul. Erazma Plewińskiego), położonych poza obszarem opracowania planu,
 - c) dla terenu oznaczonego symbolem **4P** – od ulic lokalnych (ul. Wilhelma Hessa, ul. Braci Krausse i ul. Erazma Plewińskiego), położonych poza obszarem opracowania planu,
 - d) dla terenu oznaczonego symbolem **5P** – od ulicy lokalnej oznaczonej symbolem 1KDL oraz ulic lokalnych (ul. Braci Krausse i ul. Ludwika Spiessa), położonych poza obszarem opracowania planu,
 - e) dla terenu oznaczonego symbolem **6P** – od ulicy lokalnej oznaczonej symbolami: 2KDL, 3KDL (ul. Felin) oraz ulic lokalnych (ul. Ludwika Spiessa i ul. Vetterów), położonych poza obszarem opracowania planu,
 - f) dla terenu oznaczonego symbolem **7P** – od ulic lokalnych (ul. Vetterów, ul. Wacława Moritza) i ulicy dojazdowej (ul. Stefana Banacha), położonych poza obszarem opracowania planu,
 - g) dla terenu oznaczonego symbolem **8P** – od ulicy lokalnej oznaczonej symbolem 4KDL (ul. Felin) oraz ulicy lokalnej (ul. Vetterów) i ulicy dojazdowej (ul. Stefana Banacha), położonych poza obszarem opracowania planu;
- 2) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną za pośrednictwem miejskiego systemu elektroenergetycznego z możliwością rozbudowy lub przebudowy układu zasilającego i przesyłowego lub indywidualnych źródeł energii elektrycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) ustala się obsługę telekomunikacyjną zgodnie z przepisami odrębnymi po wymaganej rozbudowie lub przebudowie sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej;
- 4) ustala się odprowadzenie ścieków komunalnych do miejskiego systemu kanalizacji sanitarnej w oparciu istniejące sieci po wymaganej rozbudowie;
- 5) ustalenia w zakresie odprowadzania wód opadowych:
- a) ustala się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w obrębie granic działki, na której prowadzona jest działalność;
 - b) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do sieci kanalizacji deszczowej, przy obowiązku zastosowania zbiorników retencyjnych lub retencyjno - rozszczepiających, ograniczających i spowalniających odpływ wód deszczowych do sieci kanalizacji deszczowej lub po podczyszczeniu do gruntu;

- 6) ustala się zaopatrzenie w wodę w oparciu o istniejące sieci wodociągowe po wymaganej rozbudowie;
- 7) ustala się zaopatrzenie w gaz w oparciu o istniejące sieci gazownicze średniego lub niskiego ciśnienia po wymaganej rozbudowie;
- 8) ustala się zaopatrzenie w ciepło w oparciu o miejskie sieci ciepłownicze po wymaganej rozbudowie lub indywidualne źródła ciepła, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej kolidujących z projektowanym zagospodarowaniem terenu i układem komunikacyjnym, na podstawie przepisów odrębnych;
- 10) dopuszcza się lokalizację i/lub modernizację niezbędnych obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem zawartym w §19 planu;
- 11) dopuszcza się realizację instalacji odnawialnych źródeł energii, w tym o mocy powyżej 100 kW opartych na wykorzystaniu energii: promieniowania słonecznego, aerotermalnej, geotermalnej (w szczególności instalacji fotowoltaicznych, kolektorów termicznych, instalacji aero lub geotermalnych) zaopatrujących w energię elektryczną, ciepłą i chłód, dla instalacji wytwarzających energię z wiatru maksymalną moc ogranicza się do mocy mikroinstalacji, zgodnie z przepisami odrębnymi – z zastrzeżeniem zawartym w §19 planu.

12. SPOSÓB I TERMIN TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW

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

13. STAWKI PROCENTOWE, NA PODSTAWIE KTÓRYCH USTALA SIĘ OPŁATĘ, O KTÓREJ MOWA W ART.36 UST. 4 USTAWY Z DNIA 27 MARCA 2003 r. O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

Ustala się jednorazową opłatę na rzecz miasta od wzrostu wartości nieruchomości, będącego skutkiem wejścia w życie niniejszego planu dla terenów oznaczonych symbolami: **1P, 2P, 3P, 4P, 5P, 6P, 7P, 8P** w wysokości **30%**.

§ 13.

Dla terenów oznaczonych symbolami: **1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL** ustala się:

1. PRZEZNACZENIE TERENU:

TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - ULICA LOKALNA, stanowiące poszerzenia pasa drogowego istniejących dróg publicznych (ulic).

2. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO

Nakazuje się staranne ukształtowanie i utrzymanie zieleni urządzonej, towarzyszącej ciągom komunikacyjnym, w formie zieleni niskiej, średniej i wysokiej.

3. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

- 1) nakazuje się zachowanie standardów jakości środowiska – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) ustalenia dotyczące ukształtowania terenu, prac niwelacyjnych i nadsypywania terenu – zgodnie z § 8 planu;
- 3) nakazuje się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych – zgodnie z § 13 ust. 11 planu;
- 4) standard akustyczny – zgodnie z §7 planu;
- 5) dopuszcza się realizację szpalerów drzew w miejscach (i gatunkach) odpowiednich i możliwych do zastosowania ze względu na istniejące i planowane sieci uzbrojenia technicznego.

4. ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU

nie ustala się.

5. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW, W TYM KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

- 1) na terenie oznaczonym symbolem **1KDL** ochronie konserwatorskiej podlega stanowisko archeologiczne (AZP 78-82/32-2), oznaczone graficznie na rysunku planu: w obrębie stanowiska archeologicznego wszelka działalność inwestycyjna związana z prowadzeniem prac ziemnych podlega uzgodnieniu z odpowiednimi służbami konserwatorskimi – zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

6. WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH
- 1) przestrzenie publiczne należy kształtować w sposób zapewniający estetykę oraz bezpieczeństwo użytkowników;
 - 2) ustala się zapewnienie dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami poprzez stosowanie rozwiązań uwzględniających uniwersalne projektowanie – zgodnie z przepisami odrębnymi.
7. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
- 1) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) dopuszcza się lokalizację zieleni.
8. GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONE NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW, W TYM TERENÓW GÓRNICZYCH, A TAKŻE NARAŻONYCH NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI ORAZ ZAGROŻONYCH OSUWANIEM SIĘ MAS ZIEMNYCH
- nie ustala się.
9. SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI
- nie ustala się.
10. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU, W TYM ZAKAZ ZABUDOWY
- Na terenach oznaczonych symbolami: **1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL** obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, w tym ograniczenia dopuszczalnej wysokości obiektów budowlanych oraz naturalnych w otoczeniu lotniska, a także umieszczonych na nich urządzeń – zgodnie z §19 planu.
11. ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
- 1) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną za pośrednictwem miejskiego systemu elektroenergetycznego z możliwością rozbudowy lub przebudowy układu zasilającego i przesyłowego lub indywidualnych źródeł energii elektrycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) obsługa telekomunikacyjna – dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię cieplną oraz odprowadzenie ścieków komunalnych – nie dotyczy;
 - 4) ustala się odprowadzenie wód opadowych do istniejących i planowanych sieci miejskiego systemu kanalizacji deszczowej, własnych systemów zagospodarowania wód opadowych, z terenów nieutwardzonych – powierzchniowo do gruntu zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 5) dopuszcza się lokalizację i/lub modernizację niezbędnych obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniami zawartymi w §17 i §19 planu;
 - 6) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej kolidujących z projektowanym zagospodarowaniem terenu i układem komunikacyjnym, na podstawie przepisów odrębnych.
12. SPOSÓB I TERMIN TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW
- 1) tereny, dla którego plan przewiduje przeznaczenie inne od dotychczasowego, mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem;
 - 2) zakazuje się budowy nowych obiektów sprzecznych z funkcją przewidzianą w planie.
13. STAWKI PROCENTOWE, NA PODSTAWIE KTÓRYCH USTALA SIĘ OPŁATĘ, O KTÓREJ MOWA W ART. 36 UST. 4 USTAWY Z DNIA 27 MARCA 2003 r. O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM
- Ustala się jednorazową opłatę na rzecz miasta od wzrostu wartości nieruchomości, będącego skutkiem wejścia w życie niniejszego planu dla terenów oznaczonych symbolami: **1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL** w wysokości **1%**.

§ 14.

Dla terenu oznaczonego symbolem **1KDD** ustala się:

1. PRZEZNACZENIE TERENU:

TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - ULICA DOJAZDOWA, stanowiące poszerzenie pasa drogowego istniejącej drogi publicznej (ulicy).

2. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO

Nakazuje się staranne ukształtowanie i utrzymanie zieleni urządzonej, towarzyszącej ciągom komunikacyjnym, w formie zieleni niskiej, średniej i wysokiej.

3. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

- 1) nakazuje się zachowanie standardów jakości środowiska – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) ustalenia dotyczące ukształtowania terenu, prac niwelacyjnych i nadsypywania terenu – zgodnie z § 8 planu;
- 3) nakazuje się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych – zgodnie z § 13 ust. 11 planu;
- 4) standard akustyczny – zgodnie z §7 planu;
- 5) dopuszcza się realizację szpalerów drzew w miejscach (i gatunkach) odpowiednich i możliwych do zastosowania ze względu na istniejące i planowane sieci uzbrojenia technicznego.

4. ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU

nie ustala się.

5. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW, W TYM KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

nie ustala się.

6. WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH

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

7. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- 1) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się lokalizację zieleni;
- 3) dopuszcza się lokalizację miejsc parkingowych.

8. GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONE NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW, W TYM TERENÓW GÓRNICZYCH, A TAKŻE NARAŻONYCH NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI ORAZ ZAGROŻONYCH OSUWANIEM SIĘ MAS ZIEMNYCH

nie ustala się.

9. SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI

nie ustala się.

10. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU, W TYM ZAKAZ ZABUDOWY

Na terenie oznaczonym symbolem **1KDD** obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, w tym ograniczenia dopuszczalnej wysokości obiektów budowlanych oraz naturalnych w otoczeniu lotniska, a także umieszczonych na nich urządzeń – zgodnie z §19 planu.

11. ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

- 1) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną za pośrednictwem miejskiego systemu elektroenergetycznego z możliwością rozbudowy lub przebudowy układu zasilającego i przesyłowego lub indywidualnych źródeł energii elektrycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) obsługa telekomunikacyjna – dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię cieplną oraz odprowadzenie ścieków komunalnych – nie dotyczy;
- 4) ustala się odprowadzenie wód opadowych do istniejących i planowanych sieci miejskiego systemu kanalizacji deszczowej, własnych systemów zagospodarowania wód opadowych, z terenów nieutwardzonych – powierzchniowo do gruntu zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 5) dopuszcza się lokalizację i/lub modernizację niezbędnych obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniami zawartymi w §17 i §19 planu;
 - 6) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej kolidujących z projektowanym zagospodarowaniem terenu i układem komunikacyjnym, na podstawie przepisów odrębnych.
12. SPOSÓB I TERMIN TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW
- 1) tereny, dla którego plan przewiduje przeznaczenie inne od dotychczasowego, mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem;
 - 2) zakazuje się budowy nowych obiektów sprzecznych z funkcją przewidzianą w planie.
13. STAWKI PROCENTOWE, NA PODSTAWIE KTÓRYCH USTALA SIĘ OPŁATĘ, O KTÓREJ MOWA W ART. 36 UST. 4 USTAWY Z DNIA 27 MARCA 2003 r. O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM
- Ustala się jednorazową opłatę na rzecz miasta od wzrostu wartości nieruchomości, będącego skutkiem wejścia w życie niniejszego planu dla terenów oznaczonych symbolami: **1KDD** w wysokości **1%**.

§ 15.

Dla terenów oznaczonych symbolami: **1E, 2E, 3E, 4E, 5E, 6E** ustala się:

1. PRZEZNACZENIE TERENU:

TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - ELEKTROENERGETYKA

2. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO

nie ustala się.

3. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

- 1) nakazuje się zachowanie standardów jakości środowiska – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) ustalenia dotyczące ukształtowania terenu, prac niwelacyjnych i nadsypywania terenu – zgodnie z § 8 planu;
- 3) nakazuje się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych – zgodnie z § 14 ust. 11 planu;
- 4) standard akustyczny – zgodnie z § 7 planu.

4. ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU

Zakazuje się stosowania jaskrawych kolorów pokryć dachów.

5. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW, W TYM KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

nie ustala się.

6. WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH

nie ustala się.

7. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- 1) dopuszcza się sytuowanie budynków przy granicy z sąsiednią działką;
- 2) maksymalna intensywność zabudowy: 1,0;
- 3) minimalna intensywność zabudowy: nie określa się;
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: nie określa się;
- 5) zakazuje się lokalizacji miejsc do parkowania;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy z zastrzeżeniami zawartymi w §19 planu: nie więcej niż 5 m;
- 7) dopuszcza się wysokość zabudowy urządzeń i obiektów przekraczających 5 m, jeżeli wynika ona z procesów lub innych wymogów technologicznych – z zastrzeżeniami zawartymi w §19 planu;
- 8) kształt dachu: dachy płaskie, dwu- lub czterospadowe;
- 9) pokrycie dachu: wszelkie atestowane pokrycia właściwe dla dachów o dopuszczonych spadkach.

8. GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONE NA PODSTAWIE ODREBNYCH PRZEPISÓW, W TYM TERENÓW GÓRNICZYCH, A TAKŻE NARAŻONYCH NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI ORAZ ZAGROŻONYCH OSUWANIEM SIĘ MAS ZIEMNYCH

nie ustala się.

9. SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI

nie ustala się.

10. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU, W TYM ZAKAZ ZABUDOWY

Na terenach oznaczonych symbolami: **1E, 2E, 3E, 4E, 5E, 6E** obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, w tym ograniczenia dopuszczalnej wysokości obiektów budowlanych oraz naturalnych w otoczeniu lotniska, a także umieszczonych na nich urządzeń – zgodnie z §19 planu.

11. ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

1) ustala się podstawową dostępność komunikacyjną:

- a) dla terenów oznaczonych symbolem **1E** – od ulicy lokalnej (ul. Wilhelma Hessa), położonej poza obszarem opracowania planu,
- b) dla terenów oznaczonych symbolem **2E** – od ulicy dojazdowej (ul. Bohdana Dobrzańskiego), położonej poza obszarem opracowania planu,
- c) dla terenów oznaczonych symbolami: **3E, 4E** – od ulicy lokalnej (ul. Vetterów), położonej poza obszarem opracowania planu,
- d) dla terenów oznaczonych symbolami: **5E, 6E** – od ulicy lokalnej (ul. Vetterów), położonej poza obszarem opracowania planu;

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

3) obsługa telekomunikacyjna – dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię cieplną oraz odprowadzenie ścieków komunalnych – nie dotyczy;

5) ustala się odprowadzenie wód opadowych do istniejących i planowanych sieci miejskiego systemu kanalizacji deszczowej, własnych systemów zagospodarowania wód opadowych, z terenów nieutwardzonych – powierzchniowo do gruntu zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) dopuszcza się lokalizację i/lub modernizację niezbędnych obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniami zawartymi w §17 i §19 planu;

7) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej kolidujących z projektowanym zagospodarowaniem terenu i układem komunikacyjnym, na podstawie przepisów odrębnych.

12. SPOSÓB I TERMIN TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW

1) tereny, dla którego plan przewiduje przeznaczenie inne od dotychczasowego, mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem;

2) zakazuje się budowy nowych obiektów sprzecznych z funkcją przewidzianą w planie.

13. STAWKI PROCENTOWE, NA PODSTAWIE KTÓRYCH USTALA SIĘ OPŁATĘ, O KTÓREJ MOWA W ART. 36 UST. 4 USTAWY Z DNIA 27 MARCA 2003 r. O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

Ustala się jednorazową opłatę na rzecz miasta od wzrostu wartości nieruchomości, będącego skutkiem wejścia w życie niniejszego planu dla terenów oznaczonych symbolami: **1E, 2E, 3E, 4E, 5E, 6E** w wysokości **5%**.

§ 16.

Dla terenów oznaczonych symbolem **1W** ustala się:

1. PRZEZNACZENIE TERENU:

TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - WODOCIĄGI

2. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO

nie ustala się.

3. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

- 1) nakazuje się zachowanie standardów jakości środowiska – zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) nakazuje się odprowadzenie wód w sposób uniemożliwiający przedostanie się ich do urządzeń służących do poboru wody;
 - 3) nakazuje się wygradzenie i oznakowanie terenu;
 - 4) ustala się ograniczenie do niezbędnych potrzeb przebywanie osób niezatrudnionych przy obsłudze urządzeń do pobory wody;
 - 5) ustalenia dotyczące ukształtowania terenu, prac niwelacyjnych i nadsypywania terenu – zgodnie z § 8 planu;
 - 6) nakazuje się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych – zgodnie z §15 ust. 11 planu;
 - 7) standard akustyczny – zgodnie z §7 planu.
4. ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU
nie ustala się.
5. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW, W TYM KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ
nie ustala się.
6. WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH
nie ustala się.
7. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
- 1) dopuszcza się sytuowanie budynków przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
 - 2) maksymalna intensywność zabudowy: 1,0;
 - 3) minimalna intensywność zabudowy: nie określa się;
 - 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: nie określa się;
 - 5) zakazuje się lokalizacji miejsc do parkowania;
 - 6) maksymalna wysokość zabudowy, z zastrzeżeniami zawartymi w §19 planu: nie więcej niż 5,0 m;
 - 7) dopuszcza się wysokość zabudowy urządzeń i obiektów przekraczających 5,0 m, jeżeli wynika ona z procesów lub innych wymogów technologicznych, z zastrzeżeniami zawartymi w §19 planu;
 - 8) kształt dachu: dachy płaskie, dwu- lub czterospadowe;
 - 9) pokrycie dachu: wszelkie atestowane pokrycia właściwe dla dachów o dopuszczonych spadkach.
8. GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONE NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW, W TYM TERENÓW GÓRNICZYCH, A TAKŻE NARAŻONYCH NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI ORAZ ZAGROŻONYCH OSUWANIEM SIĘ MAS ZIEMNYCH
nie ustala się.
9. SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI
nie ustala się.
10. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU, W TYM ZAKAZ ZABUDOWY
- Na terenach oznaczonych symbolem **1W** obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, w tym ograniczenia dopuszczalnej wysokości obiektów budowlanych oraz naturalnych w otoczeniu lotniska, a także umieszczonych na nich urządzeń – zgodnie z §19 planu.
11. ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
- 1) ustala się podstawową dostępność komunikacyjną:
 - a) dla terenów oznaczonych symbolem **1W** – od ulicy dojazdowej położonej poza obszarem opracowania planu, poprzez tereny oznaczone symbolem 3UN/U;
 - 2) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną za pośrednictwem miejskiego systemu elektroenergetycznego z możliwością rozbudowy lub przebudowy układu zasilającego i przesyłowego lub indywidualnych źródeł energii elektrycznej – zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) obsługa telekomunikacyjna – dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 4) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię ciepłą oraz odprowadzenie ścieków komunalnych – nie dotyczy;
- 5) ustala się odprowadzenie wód opadowych do własnych systemów zagospodarowania wód opadowych, z terenów nieutwardzonych – powierzchniowo do gruntu, zgodnie z przepisami odrębnymi, zgodnie z §16 ust. 3 pkt 3 planu;
- 6) dopuszcza się lokalizację i/lub modernizację niezbędnych obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniami zawartymi w §17 i §19 planu;
- 7) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej kolidujących z projektowanym zagospodarowaniem terenu i układem komunikacyjnym, na podstawie przepisów odrębnych.

12. SPOSÓB I TERMIN TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW

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

13. STAWKI PROCENTOWE, NA PODSTAWIE KTÓRYCH USTALA SIĘ OPŁATĘ, O KTÓREJ MOWA W ART. 36 UST. 4 USTAWY Z DNIA 27 MARCA 2003 r. O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

Ustala się jednorazową opłatę na rzecz miasta od wzrostu wartości nieruchomości, będącego skutkiem wejścia w życie niniejszego planu dla terenów oznaczonych symbolem **1W** w wysokości **5%**.

§ 17.

1. Dopuszcza się możliwość realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej nie uwzględnionych w załączniku nr 2 do niniejszej uchwały oraz sytuowania ich poza liniami rozgraniczającymi dróg, przy spełnieniu wymogów wynikających z przepisów odrębnych.
2. Realizacja przewidzianej w planie zabudowy jest możliwa po usunięciu kolizji z istniejącymi sieciami i urządzeniami infrastruktury technicznej.
3. Dla terenów na których nie przewiduje się realizacji instalacji odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 100 kW, dopuszcza się możliwość realizacji instalacji odnawialnych źródeł energii o mocy do 100 kW z zastrzeżeniem, że dla instalacji wytwarzających energię z wiatru maksymalną moc ogranicza się do mocy mikroinstalacji, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 18.

1. Zakazuje się lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia i zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów stwarzających zagrożenie występowania poważnej awarii przemysłowej.
2. Nakazuje się ograniczyć wszelką uciążliwość wywołaną określonym rodzajem działalności do granic własnej działki, wykluczając przy tym realizację zakładów produkcyjnych powodujących degradację środowiska naturalnego tj. zakładów powodujących przekroczenie standardów jakości środowiska.

§ 19.

1. Z uwagi na prawidłowe funkcjonowanie obiektów Portu Lotniczego Lublin obowiązuje ograniczenie dopuszczonej wysokości obiektów budowlanych oraz naturalnych, wynoszące 237 m n. p. m.
2. Ograniczenia wysokości obiektów o którym mowa w ust. 1 obejmują także urządzenia umieszczone na tych obiektach budowlanych, w tym także inwestycje celu publicznego z zakresu łączności.
3. Na obszarze objętym planem zabrania się budowy lub rozbudowy obiektów budowlanych sprzyjających występowaniu zwierząt stwarzających zagrożenie dla ruchu statków powietrznych.
4. Na części obszaru objętego planem zabrania się hodowania lub wypuszczania ptaków stwarzających zagrożenie dla ruchu statków powietrznych.

§ 20.

1. W celu zapewnienia prawidłowego i bezpiecznego funkcjonowania ruchu kolejowego należy stosować się do postanowień zapisów rozdziałów 9 i 10 Ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (Dz.U. 2020 poz.1043 z późn. zm.), a także do powiązanych przepisów odrębnych.
2. W związku z ochroną bezpieczeństwa ruchu kolejowego, usytuowanie: budowli, budynków, drzew i krzewów oraz wykonywanie robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowych może być realizowane

w odległościach niezakłócających ich eksploatacji, działaniu urządzeń związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego, a także niepowodującej zagrożenia bezpieczeństwa ruchu kolejowego – zgodnie z przepisami odrębnymi. Dopuszcza się:

- 1) sytuowanie budynków i budowli, w odległości nie mniejszej niż 10 m od granicy obszaru kolejowego (położonego poza obszarem objętym planem), z tym że odległość ta od osi skrajnego toru nie może być mniejsza niż 20 m;
 - 2) nasadzenia drzew i krzewów, w odległości nie mniejszej niż 6 m od dolnej krawędzi nasypu, albo górnej krawędzi przekopu, albo od zewnętrznej krawędzi rowów bocznych;
 - 3) wykonywanie robót ziemnych niezwiązanych z budową, utrzymaniem, remontem i modernizacją linii kolejowej, w odległości nie mniejszej niż 4 m od granicy obszaru kolejowego (położonego poza obszarem objętym planem);
 - 4) wykonywanie robót ziemnych niezwiązanych z budową, utrzymaniem, remontem i modernizacją linii kolejowej, w odległości od 4 m do 20 m od granicy obszaru kolejowego – zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Inwestycje realizowane na obszarze objętym planem nie mogą powodować zagrożeń dla bezpieczeństwa ruchu kolejowego, w tym poprzez wpływ na widoczność sygnałów oraz warunki widoczności na przejazdach kolejowo – drogowych oraz niszczenie lub uszkodzenie istniejącego torowiska i jego urządzeń albo poprzez zmniejszenie ich trwałości. Zakazuje się stosowania rozwiązań odwodnieniowych obiektów w sąsiedztwie linii kolejowej związanych z odprowadzaniem wód opadowych na tereny kolejowe i korzystania z kolejowych urządzeń odwadniających.

§ 21.

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Lublin.

§ 22.

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

Przewodniczący Rady Miasta Lublin

Jarosław Pakuła

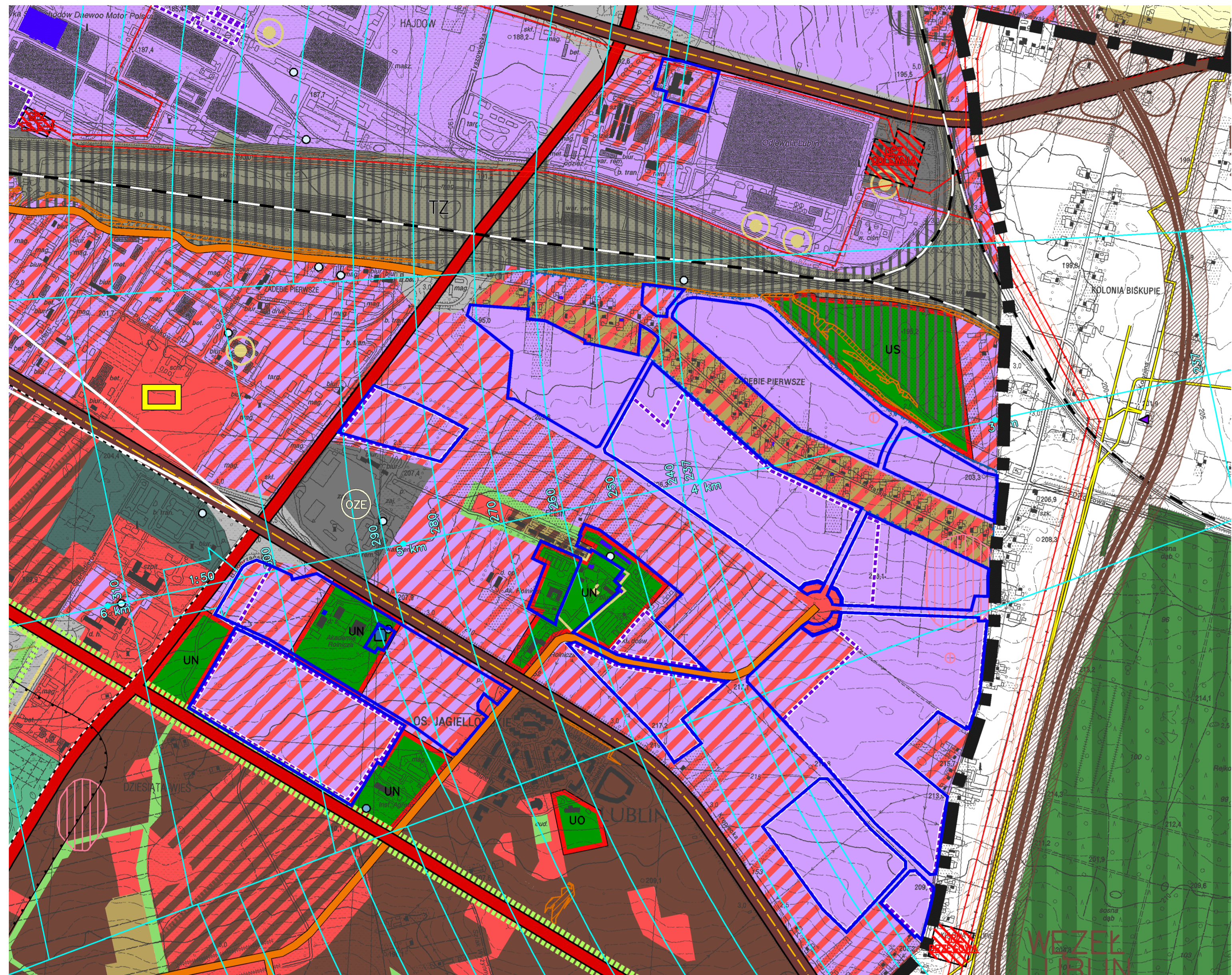


ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA LUBLIN - CZĘŚĆ IVA W REJONIE SPECJALNEJ STREFY EKONOMICZNEJ

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA LUBLIN

Uchwała Nr 283/VIII/2019 Rady Miasta Lublin z dnia 1 lipca 2019 r

SKALA 1:10000



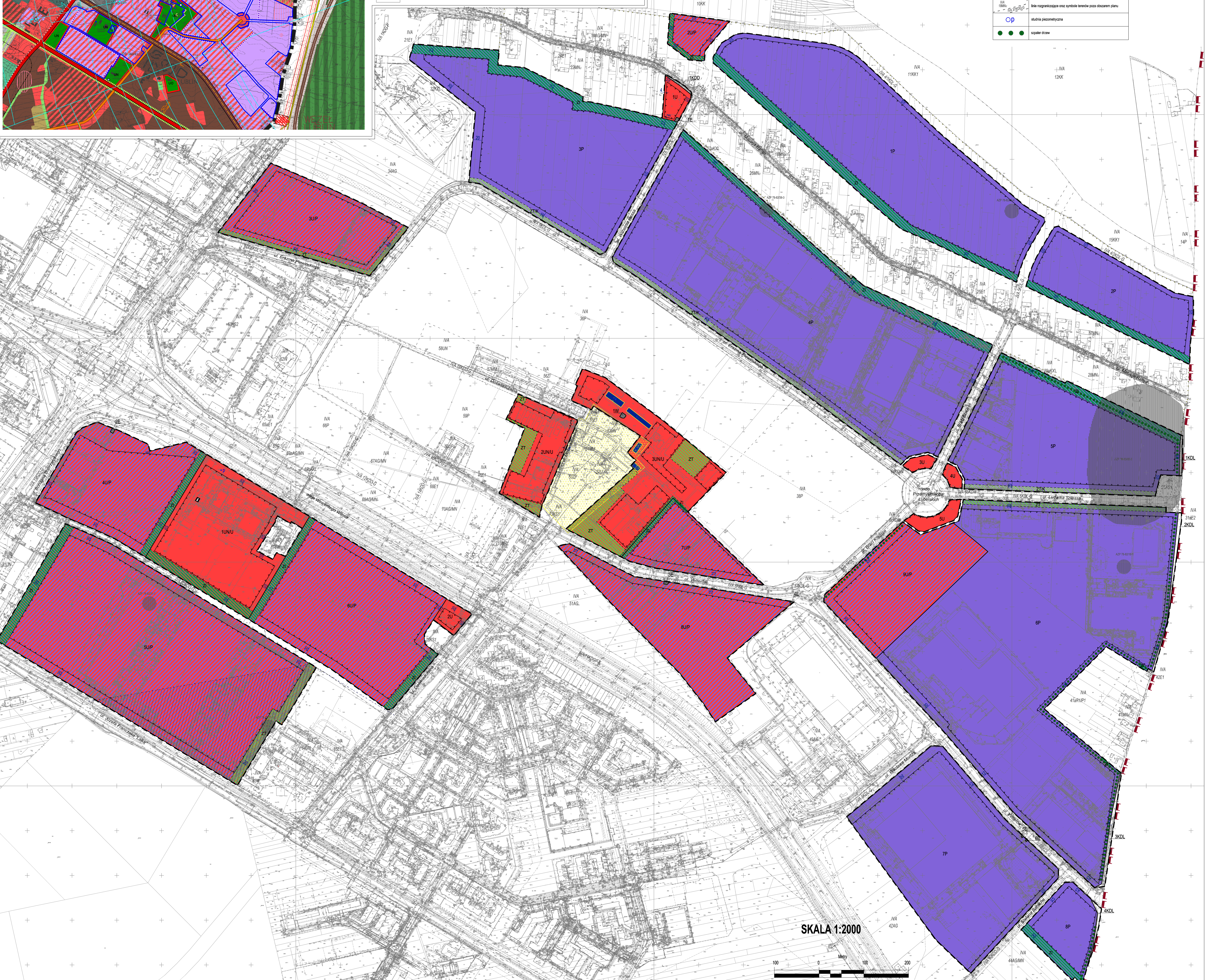
OZNACZENIA:

- GRANICA OBSZARU OPRACOWANIA ZMIANY MPZP
- TERENY O SPADKACH POWYŻEJ 15%
- OBIEKTY W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW, W REJ. ZABYTKÓW WOJ. LUBELSKIEGO
- OBSZARY I OBIEKTY W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW (NIE UJĘTE W REJESTRZE ORAZ WOJEWÓDZKIEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW)
- STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE
- TERENY ZABUDOWY JEDNORODZINNEJ / USŁUGOWEJ
- TERENY USŁUGOWE
- TERENY USŁUG OŚWIATY (UO) / NAUKI (UN)
- TERENY AKTYWNOŚCI GOSPODARZEJ : PRZEMYSŁOWE, BAZY, SKŁADY, MAGAZYNY / USŁUGOWE
- TERENY AKTYWNOŚCI GOSPODARZEJ : PRZEMYSŁOWE, BAZY, SKŁADY, MAGAZYNY
- SPECJALNA STREFA EKONOMICZNA
- POWIERZCHNIE OGRANICZAJĄCE WYSOKOŚĆ ZABUDOWY I OBIEKTÓW NATURALNYCH W REJONIE LOTNISKA
- UJĘCIA WODY (KOMUNALNE, KOMUNALNE NIECZYNNE, INNE)
- LINIE NAPOWIETRZNE WYSOKIEJ NAPIĘCIA 110 kV

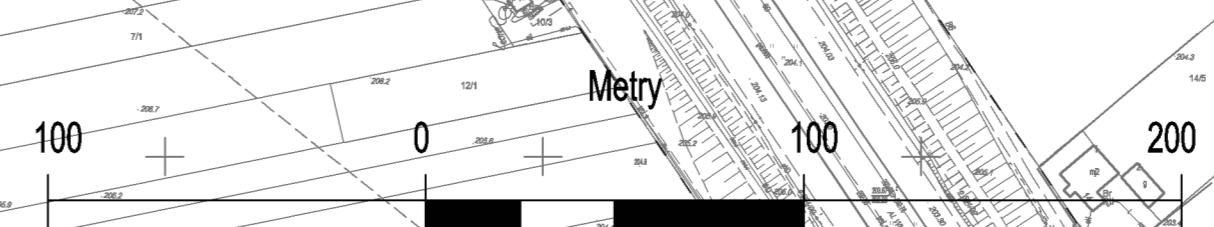
USTALENIA OBOWIĄZUJĄCE	
	granica obszaru objętego planem
	linia ograniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych sposobach zagospodarowania
	hierarchiczna linia zabudowy
	U tereny zabudowy usługowej
	UNU tereny usług nauki / tereny zabudowy usługowej
	LUP tereny zabudowy usługowej / tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów
	P tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów
	KDL tereny obiektów publicznych - ulica lokalna
	KDD tereny obiektów publicznych - ulica ogólnodostępna
	E tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyka
	W tereny infrastruktury technicznej - wodociąg
	ZT obszar obojętne (owocnozielony - wyłączenie wentrowane w ramach funkcji podstawowej ograniczające liniami wentrowego podłoża)
	ZT obszar obojętne (owocnozielony - wyłączenie wentrowane w ramach funkcji podstawowej ograniczające liniami wentrowego podłoża)
	ZT obszar obojętne (owocnozielony - wyłączenie wentrowane w ramach funkcji podstawowej ograniczające liniami wentrowego podłoża)
	ZT obszar obojętne (owocnozielony - wyłączenie wentrowane w ramach funkcji podstawowej ograniczające liniami wentrowego podłoża)
	ZT obszar obojętne (owocnozielony - wyłączenie wentrowane w ramach funkcji podstawowej ograniczające liniami wentrowego podłoża)
	obszary objęte w Gminnej Ewidencji Zabytków miasta Lublin
	stanowiska archeologiczne
	obszary ochrony zabytków i pomników kultury materialnej (zabytki i pomniki) w zakresie zabudów eksponowanych w otoczeniu
	110 kV linia napowietrzna 110 kV (na stopy ochronne szerokości 40 metrów (po 20 metrów od osi))

ELEMENTY INFORMACYJNE	
	obszary objęte w Gminnej Ewidencji Zabytków miasta Lublin
	granica miasta
	linia ograniczająca obszar symbolu terenów oraz obszar planu
	studnia piezometryczna
	spadek drzew

Załącznik nr 1
do uchwały nr 954 / XXV / 2021
Rady Miasta Lublin
z dnia 25 czerwca 2021 r.



SKALA 1:2000



ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG
zgłoszonych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin część IVA w rejonie Specjalnej Strefy Ekonomicznej

wyłożenie do wglądu publicznego od 5 maja 2021 r. r. do 26 maja 2021 r. (termin składania uwag: do 10 czerwca 2021 r.)

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagę	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Prezydenta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miasta Lublin załącznik do uchwały Nr 954/XXX/20201 z dn. 25 czerwca 2021 r.		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	24.05.2021	GT INVEST sp. z o.o.	<p>Wniosek w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego</p> <p>Wnioskuje o dokonanie zmian w zapisach projektu uchwały:</p> <p>- bilansowanie miejsc postojowych: 1,5 miejsca postojowego na 100 m² powierzchni handlowej, biurowej lub usługowej;</p> <p>Propozycje wprowadzenia zmian w zapisach:</p> <p>§ 6 ust.1 pkt 6 zmienić zapis „6) biura, urzędy, banki, poczty (obiekty powyżej 200 m² powierzchni użytkowej) – nie mniej niż 3 miejsca parkingowe na 100 m² powierzchni użytkowej i nie mniej niż 25 miejsc postojowych na 100 osób zatrudnionych” na</p> <p>„6) biura, urzędy, banki, poczty (obiekty powyżej 200 m² powierzchni użytkowej) – nie mniej niż 1,5 miejsca parkingowe na 100 m² powierzchni użytkowej i nie mniej niż 15 miejsc postojowych na 100 osób zatrudnionych.”</p> <p>W zrealizowanych do tej pory naszych inwestycjach CZ Office Park przy Al. Kraśnickiej bilans na poziomie 1 miejsca postojowego na 70 m² usług jest całkowicie adekwatny – po komercjalizacji obiektu część miejsc jest dalej niewynajętych. Tym bardziej, iż przedmiotowa zmiana planu dotyczy obszaru poza intensywną zabudową daleko poza centrum miasta.</p> <p>Dokonanie zmian w rysunku planu:</p> <p>- korekta linii zabudowy na działce 225/48 – część północno – wschodnia – w związku z planowaną zabudową kubaturową na terenie obecnego parkingu i planem wykonania kondygnacji parkingów podziemnych wnioskujemy o przesunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy o 20 m od linii</p>	dz. 225/48	4U/P tereny zabudowy usługowej/ tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów		–		–	<p>Uwagi nieuwzględnione.</p> <p>Złożone pismo de facto stanowi wniosek o zmianę planu, przy czym GT INVEST od roku 2008, czyli od daty ustalenia, w drodze uchwalenia obowiązującego planu miejscowego zasad zagospodarowania terenu (Uchwała nr 343/XIX/2008 z dnia 24 kwietnia 2008 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin – część IV – obszar A), nie zgłaszało do tych zasad żadnych wniosków, czy zastrzeżeń.</p> <p>Polityka przestrzenna miasta w odniesieniu do bilansowania miejsc parkingowych określona jest Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (Uchwała Nr 283/VIII/2019 Rady Miasta Lublin z dnia 1 lipca 2019 r.), z którą plan musi być zgodny. Wskaźniki parkingowe ustalone w projekcie zmiany planu są zgodnie z zapisami Studium, a wnioskowana w piśmie zmiana jest z nimi niezgodna, zatem nie może być uwzględniona.</p> <p>Działka nr 225/48 od strony północnej i wschodniej graniczy z ulicami: al. Wincentego Witosa – ulica <u>klasy głównej przyspieszonej</u> oraz Hieronima Dekutowskiego – ulica <u>klasy głównej</u>. Ze względu na wysoką klasę tych ulic wzdłuż nich, dla obsługi komunikacyjnej położonych tu terenów budowlanych poprowadzona jest ul. Bohdana Dobrzańskiego. Nieprzekraczalne linie zabudowy w tym rejonie wyznaczone są z uwzględnieniem układu komunikacyjnego i do niego nawiązują. Uwaga dotycząca zmiany linii zabudowy nie jest możliwa do uwzględnienia.</p>

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagę	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Prezydenta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miasta Lublin załącznik do uchwały Nr 954/XXX/20201 z dn. 25 czerwca 2021 r.		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
			rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu.							
2	8.06.2021	Uniwersytet Przyrodniczy w Lublinie	<p>1. W zakresie dotyczącym nieruchomości położonych w obrębie Dziesiąta Wieś oznaczonych jako działki nr: 225/56, 225/57, 49/3, 43/11.</p> <p>Obszar oznaczony w projekcie jako 6U/P Uniwersytet wnosi o <u>podwyższenie wysokości zabudowy oraz dopuszczenie zabudowy wysokościowej w zakresie budownictwa wielorodzinnego.</u></p> <p>Obszar oznaczony w projekcie jako 4U/P Uniwersytet wnosi o <u>podwyższenie wysokości zabudowy oraz dopuszczenie zabudowy wysokościowej w zakresie budownictwa wielorodzinnego.</u></p> <p>Obszar oznaczony w projekcie jako 1UN/U Uniwersytet wnosi o dopuszczenie zabudowy wysokościowej w zakresie budownictwa wielorodzinnego i zamieszkania zbiorowego, podwyższenie dopuszczalnej wysokości zabudowy, zmniejszenie minimalnej wielkości działki w tym obszarze, pozostawienie na dotychczasowym poziomie wskaźnika powierzchni zabudowy oraz wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej.</p> <p>Obszar oznaczony w projekcie jako 2U Uniwersytet wnosi o wprowadzenie wskaźnika powierzchni zabudowy na poziomie 60% oraz korektę linii zabudowy. Aktualnie wskaźnik ten wynosi 80%. Proponowany wskaźnik 40% jest krzywdzący dla właściciela. Uniwersytet proponuje podniesienie powierzchni zabudowy do 60% przy intensywności 3,0 wraz z korektą linii zabudowy oraz włączenie do tego zakresu obecnego obszaru oznaczonego w aktualnym PZP jako IVA75KS1. Działanie takie będzie stanowiło spójne rozwiązanie obu terenów.</p> <p>2. W zakresie dotyczącym nieruchomości położonych w obrębie Felin oznaczonych jako działki nr: 1/156, 1/169, 1/171, 1/172, 1/173, 1/174.</p> <p>Obszar oznaczony w projekcie jako 2UN/U Uniwersytet wnosi o utrzymanie dotychczasowych wskaźników powierzchni zabudowy i powierzchni biologicznie czynnej, korektę linii zabudowy oraz zmniejszenie powierzchni działki do poziomu 2000m².</p> <p>Obszar oznaczony w projekcie jako 3UN/U Uniwersytet wnioskuję o utrzymanie dotychczasowych parametrów w zakresie powierzchni zabudowy i</p>	dz. nr 225/56, 225/57, 49/3, 43/11	4U/P, 6U/P tereny zabudowy usługowej/ tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, 1UN/U tereny usług nauki/ tereny zabudowy usługowej, 2U tereny zabudowy usługowej, 2UN/U tereny usług nauki/ tereny zabudowy usługowej, 5U		-		-	<p>Uwagi nieuwzględnione.</p> <p>Na terenach 6U/P, 4U/P nie przewiduje się lokalizacji zabudowy mieszkaniowej, zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin (Uchwała Nr 283/8/2019 Rady Miasta Lublin z dnia 1 lipca 2019 r.). Zgodnie z art.9 ust.4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. <u>ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych.</u></p> <p>Teren 1UN/U przeznaczony jest pod usługi nauki/ teren zabudowy usługowej, w Studium oznaczony jest jako teren usług nauki. Nie jest możliwe lokalizowanie tu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Przy opracowywaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązuje zachowanie zgodności ustaleń z Kierunkami zapisanymi w Studium. Zgodnie z § 10 ust.1 pkt 4 projekt zmiany planu dopuszcza tu lokalizację domów studenckich, zatem zmiana projektu w tym zakresie nie jest potrzebna. W obowiązującym planie miejscowym dopuszczalna wysokość zabudowy na tym terenie wynosi III – IV kondygnacje – nie więcej niż 12 m od poziomu terenu do gzymsu lub okapu, z możliwością realizacji poddasza użytkowego (§23, ust.2 pkt 7 tekstu Obwieszczenia Nr 36/XXII/2020 Rady Miasta Lublin z dnia 15 października 2020 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu uchwały w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin – część IV – obszar A). Projekt zmiany planu przewiduje udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej na nie więcej niż 70% (w obowiązującym planie 80%), ale zwiększono przy tym wszystkie inne wskaźniki – wysokość zabudowy do 16,5 m (z 12 m), intensywność do 3,0 (z 0,85). Obowiązująca minimalna powierzchnia działki budowlanej wynosi 4,0 ha – projekt planu przewiduje jej zmniejszenie do 5000m². Mając na uwadze konieczność zachowania standardów kształtowania przestrzeni oraz wymogów zachowania jakości środowiska proponowane w uwadze zmiany nie mają uzasadnienia.</p> <p>Przeznaczenie terenu 2U, sposób jego zagospodarowania determinuje położenie – w bezpośrednim sąsiedztwie węzła komunikacyjnego al. Witosa/ ul. Doświadczalna. Linie rozgraniczające zostają utrzymane – jak w obowiązującym planie. Trzeba mieć też na uwadze konieczność przyszłej rozbudowy/ przebudowy układu komunikacyjnego, po bardziej intensywnym zabudowaniu terenu. Obowiązująca intensywność zabudowy dla tego terenu wynosi 0,5 – 0,85, w projekcie zmiany planu proponowane jest znaczne jej zwiększenie – do 3,0 (!). Obszar oznaczony w obowiązującym planie symbolem IVA75KS1 położony jest <u>poza granicami</u> opracowania zmiany planu. Dla obszaru oznaczonego w projekcie zmiany planu symbolem</p>

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagę	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Prezydenta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miasta Lublin załącznik do uchwały Nr 954/XXX/20201 z dn. 25 czerwca 2021 r .		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
			<p>powierzchni biologicznie czynnej, korektę linii zabudowy oraz zmniejszenie minimalnej powierzchni działki do 2000m².</p> <p>Obszar oznaczony w projekcie jako 5U Uniwersytet wnosi o zwiększenie dopuszczalnej wysokości zabudowy. Proponujemy zwiększenie dopuszczalnej wysokości zabudowy do 18 m – czyli analogicznie jak na sąsiednim terenie.</p>							<p>2UN/U zgodnie z obowiązującym planem możliwe jest do zabudowy ok. 50% powierzchni – w projekcie zmiany planu nieprzekraczalną linię zabudowy poprowadzono w taki sposób, że powierzchnia zabudowy zwiększyła się do 60%. Ponadto znacznie zwiększono intensywność zabudowy – z obowiązującej 0,85 do wartości 3,0. Nadmierne rozdrabnianie terenu przy ustalonej funkcji również nie znajduje wystarczającego uzasadnienia. Proponowana powierzchnia 2000m² nie współgra z racjonalnym zagospodarowaniem działki – usługi nauki powinny być realizowane w większych kompleksach. Podobnie na terenie 3UN/U, gdzie dodatkowo sposób i zasady zagospodarowania terenu muszą uwzględniać ochronę obszarów i obiektów zabytkowych. Projekt zmiany planu został sporządzony w dostosowaniu do obowiązujących przepisów i w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. Nieprzekraczalna linia zabudowy na obszarze 3UN/U była korygowana na etapie uzgodnień zgodnie z warunkami określonymi przez WKZ. Wszelkie zmiany funkcjonalne projektowane w obrębie obiektów zabytkowych i w <u>ich otoczeniu</u> winny przyczyniać się do zachowania zabytku w stanie umożliwiającym jego funkcjonowanie w strukturze przestrzennej – przy zachowaniu formy i gabarytów oraz innych elementów świadczących o zabytkowym charakterze. Projektowane zmiany urbanistyczne w otoczeniu zespołu dworsko – parkowego „Felin” objętego ochroną konserwatorską poprzez wpis do Rejestru zabytków województwa lubelskiego pod nr A/967 (1-3) muszą uwzględniać właściwe funkcjonowanie obszaru w przestrzeni urbanistycznej (otoczeniu) wraz z utrzymaniem obiektów tworzących historyczną strukturę miejsca (pismo WKZ z dnia 14.09.2017 r. znak: IN.515.3.5.2017).</p> <p>Obszar 5U – tereny usług w obowiązującym planie ma określoną wysokość budynków na II-III kondygnacje – nie więcej niż <u>8 m</u> od poziomu terenu do gzymsu lub okapu, z możliwością realizacji poddasza użytkowego, natomiast w projekcie zmiany planu wysokość tę zwiększono do <u>12 m</u>. Niewielka powierzchnia oraz geometria terenu nie daje uzasadnienia dla dalszego zwiększania wysokości dopuszczonej tu zabudowy.</p> <p>Uwaga ma charakter wniosku o zmianę planu i żadne ze sformułowanych obecnie postulatów nie były zgłaszane na wcześniejszych etapach opracowywania projektu. Z uwagi na powyższe argumenty nie jest możliwe uwzględnienie uwag.</p>
3	9.06.2021		<p>Proszę o uwzględnienie następujących zmian: 1. powierzchnia nowo wydzielanej działki: 1200 m²; 2. podstawowa dostępność komunikacyjna: od ulicy Wilhelma Hessa i Macieja Rataja.</p>	dz. nr 119/4	1U tereny zabudowy usługowej		–		–	<p>Uwagi nieuwzględnione. Powierzchnia terenu 1U wynosi ok. 4000 m². Ustalona w projekcie zmiany planu powierzchnia nowo wydzielanych działek wynosi nie mniej, niż 2000m², co daje możliwość podziału nieruchomości. Proponowana w uwadze powierzchnia 1200 m² jest zbyt mała – prowadziłaby do nadmiernego rozdrobnienia nieruchomości. Podstawowa dostępność komunikacyjna podlega uzgodnieniu z</p>

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagę	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Prezydenta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miasta Lublin załącznik do uchwały Nr 954/XXX/20201 z dn. 25 czerwca 2021 r.		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
										zarządcą drogi (art.17 pkt 6 lit.b tiret trzecie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) i nie jest określana w sposób dowolny. Jednocześnie podstawowa dostępność nie jest dostępnością wyłączną. Z uwagi na powyższe argumenty nie jest możliwe uwzględnienie uwag.
4	10.06.2021	Embe Press sp. z o.o.	<p>1. W dziale I rozdział 1 z zakresu systemu oznaczeń i określeń użytych w planie dotyczących §6 ust.3 pkt 4 ppkt e, cyt.: „przetwórstwo przemysłowe – produkcja masy włóknistej, papieru oraz wyrobów z papieru (działalność publikacyjna i poligraficzna)”. Zapisy planu pozwalają na prowadzenie działalności poligraficznej z zadrukiem na podłożu z papieru i wyrobach z papieru. Nie uwzględniają one innych podłoży do zadruku np. różnego rodzaju folii – polipropylenowych, poliestrowych, aluminiowych itp. Proponujemy zmianę zapisów w dziale I rozdział 1 z zakresu systemu oznaczeń i określeń użytych w planie, dotyczących §6 ust.3 pkt 4 ppkt „e” poprzez:</p> <p>1. Uszczegółowienie odnośnika ósmego w ppkt „e” słowami: „działalność poligraficzna: drukowanie gazet oraz pozostała działalność poligraficzna z dopuszczeniem zadruku na podłożu innym niż papier i wyroby z papieru, introligatorstwo, działalność usługowa związana z przygotowaniem druku na podłożu z papieru oraz innym niż papier i wyroby z papieru, działalność graficzna pomocnicza.”</p> <p>2. W dziale II rozdział 2 z zakresu ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego dotyczących §9 ust.1 pkt3 ppkt „c”, cyt.: „zakaz lokalizacji obiektów produkcyjnych i magazynowych z materiałami niebezpiecznymi, w tym toksycznymi środkami przemysłowymi.” W naszej ocenie cytowany zapis jest zbyt ogólny w swoim zakresie, ponieważ w swojej treści nie rozróżnia obiektów produkcyjnych wytwarzających materiały niebezpieczne, w tym toksyczne środki przemysłowe, od obiektów produkcyjnych z liniami technologicznymi, w procesie których wykorzystuje się materiały niebezpieczne, w tym toksyczne środki przemysłowe. Nie rozróżnia również obiektów magazynowych, w których składowane są po wyprodukowaniu materiały niebezpieczne, w tym toksyczne środki przemysłowe, od obiektów magazynowych, w których składowane są materiały niebezpieczne, w tym toksyczne środki przemysłowe, wykorzystywane w procesach produkcyjnych.</p>	dz. nr 1/96, 1/97	Ustalenia projektu zmiany planu		–		–	<p>Uwagi nieuwzględnione.</p> <p>Ad.1. Uwaga dotyczy części nie objętej sporządzanym projektem zmiany planu – poza zakresem opracowania, wynikającym z ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.2021.741 t.j.).</p> <p>Ad. 2. W projekcie zmiany planu (w całym obszarze) obowiązuje zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla zdrowia i życia ludzi, a w szczególności zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.</p> <p>Plan określa przeznaczenie terenu i zasady jego zagospodarowania natomiast procesy technologiczne regulują przepisy odrębne. Zakres opracowywanych zmian określa uchwała Rady Miasta w uchwale inicjującej prace planistyczne i dokonywanie zmian jest możliwe wyłącznie w zakresie określonym uchwałą i ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.</p> <p>Z uwagi na powyższe argumenty nie jest możliwe uwzględnienie uwag.</p>

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagę	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Prezydenta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miasta Lublin załącznik do uchwały Nr 954/XXX/20201 z dn. 25 czerwca 2021 r.		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
			<p>Proponujemy zmianę zapisów poprzez:</p> <p>1. Dopisanie w ppkt „c” słów: „zakaz lokalizacji obiektów produkcyjnych i magazynowych z materiałami niebezpiecznymi, w tym toksycznymi środkami przemysłowymi, z wyłączeniem obiektów wymienionych w ppkt „e”.</p> <p>2. Dodanie ppkt „e” w brzmieniu: „zakaz opisany w ppkt „c” nie dotyczy lokalizacji obiektów produkcyjnych, w których używa się w procesach, procesie produkcyjnym materiałów niebezpiecznych, w tym toksycznych środków przemysłowych w celu wytworzenia produktów, produktu, któremu cały proces technologiczny służy (w tym np. czyszczenie maszyn) i obiektów magazynowych, na terenie tego samego obiektu produkcyjnego, w których składowane są materiały niebezpieczne, w tym toksyczne środki przemysłowe, w celu zapewnienia ciągłości procesu produkcyjnego.</p> <p>3. Dodanie ppkt „f” w brzmieniu: „zakaz opisany w ppkt „c” nie dotyczy również lokalizacji obiektów magazynowych (w tym pomieszczeń wbudowanych) na terenie obiektu produkcyjnego, wymienionego w ppkt „e”, w których składowane są odpady po materiałach niebezpiecznych, w tym toksycznych środkach przemysłowych, wykorzystywanych w procesie produkcyjnym.”</p>							
5	10.06.2021	AIFM PL IX sp. z o.o.	<p>Spółka wnosi uwagi w zakresie par.8 ust.2 pkt 1.</p> <p>Aktualnie wszystkie działki z wyjątkiem działki nr 225/33 pozostają zabudowane budynkami magazynowymi, których właścicielem jest Spółka. Działka nr 225/33 aktualnie pozostaje niezabudowana. Spółka rozważa przeprowadzić na działce o numerze 225/33 rozbudowę istniejącego budynku magazynowego zlokalizowanego na sąsiadującej działce o numerze 225/34, jednak taka rozbudowa wymaga wejścia w życie projektowanej zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Kształt działki o numerze 225/33 nie pozwala na jej zagospodarowanie w inny sposób niż poprzez rozbudowę istniejącego na sąsiedniej działce budynku magazynowego.</p> <p>Zgodnie z projektowaną treścią par. 8 ust. 2 pkt 1 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustala się zakaz prowadzenia prac niwelacyjnych lub nadsypywania terenu w sposób zmieniający naturalnie uformowaną rzeźbę terenu o wartość powyżej 1,5 m w</p>	Obr.11 dz. nr 225/35, 225/34, 225/33, 43/10	Ustalenia par.8 ust.2 pkt 1		–		–	<p>Uwaga nieuwzględniona.</p> <p>Ustalony w § 8 nakaz zachowania naturalnego ukształtowania terenu, zakaz prowadzenia prac niwelacyjnych lub nadsypywania terenu, w sposób zmieniający naturalnie uformowaną rzeźbę terenu o wartość powyżej 1,5 m w stosunku do naturalnej rzędnej terenu obowiązuje <u>poza obrysem istniejących oraz projektowanych budynków jak i innych obiektów budowlanych, wynikających z ustaleń planu;</u></p> <p>- oraz dotyczy sposobu kształtowania terenu utrudniającego odpływ wód opadowych, <u>z wyłączeniem realizacji niezbędnych obiektów infrastruktury technicznej, w tym: ulic, dojazdów.</u> Zapisy te określają warunki, na jakich podniesienie terenu może się odbyć.</p> <p>Natomiast zmiana tych zapisów wobec sąsiedztwa – działki nr 225/55, przylegającej do przedmiotowej działki (nr 225/33) od strony północnej oraz sąsiedztwa terenu VIA81UN – tereny uczelni wyższych i usług nauki, gdzie znajduje się Park Naukowo – Technologiczny, Agencja Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa, Wydział Tworzenia Oprogramowania oraz Centrum Innowacji i Transferu Technologii LPNT – nie jest możliwa. Nie jest możliwe uwzględnienie uwag.</p>

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagę	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Prezydenta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miasta Lublin załącznik do uchwały Nr 954/XXX/20201 z dn. 25 czerwca 2021 r.		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
			<p>stosunku do naturalnej rzędnej terenu, poza obrysem istniejących oraz projektowanych budynków jak i innych obiektów budowlanych, wynikających z ustaleń planu. Rozbudowa budynku magazynowego w taki sposób aby zagospodarować działkę numer 225/33 wymaga podniesienia terenu o ponad 3 m. Przy braku możliwości podniesienia terenu o wartość powyżej 1,5 m rozbudowa istniejącego budynku magazynowego będzie dla Spółki właściwie niemożliwa. Pozostawienie treści par. 8 ust. 2 pkt 1 w projektowanym brzmieniu uniemożliwi Spółce planowaną rozbudowę, a tym samym w ogóle pozbawi Spółkę możliwości zagospodarowania działki o numerze 225/33 w sensowny sposób.</p> <p>W związku z powyższym wnoszę o wyłączenie w stosunku do działki o numerze ewidencyjnym 225/33 zastosowania ograniczenia co do możliwości nadsypywania terenu o wartość powyżej 1,5 m w stosunku do naturalnej rzędnej terenu, ewentualnie wnoszę o modyfikację treści przedmiotowego ograniczenia w stosunku do działki o numerze ewidencyjnym 225/33 w taki sposób aby umożliwić zmianę naturalnie uformowanej rzeźby terenu przez jej podniesienie powyżej 3,0 m na terenie tej działki.</p>							
6	10.06.2021		1. § 7 p. 2 stanowi: „Dla pozostałych funkcji terenu standardu akustycznego nie ustala się.” Proponowany zapis to: dla pozostałych funkcji terenu, jeżeli sąsiaduje z zabudową mieszkaniową, to standard akustyczny zgodny z normą dla zabudowy mieszkaniowej. Uwaga ta dotyczy również zapisów zawartych w § 9 pkt 3, ppkt 4, § 10 pkt 3 ppkt 4, § 11 pkt3, ppkt5, § 12 pkt 5, ppkt, gdzie zapisano: „standard akustyczny – zgodnie z § 7 planu (...) nie ustala się”.	nie podano	Ustalenia projektu zmiany planu		–		–	Uwagi nieuwzględnione.
7	9.06.2021	Rada Dzielnicy Felin	Uzasadnienie: Cała Strefa Ekonomiczna sąsiaduje z gęsto zabudowaną ul. Rataja oraz budynkami jedno i wielorodzinnymi Dzielnicy Felin. Należałoby ograniczyć poziom hałasu emitowanego przez poszczególne zakłady tak, aby norma hałasu emitowanego przez każdego z nich, była spełniona dla zabudowy jedno lub wielorodzinnej na granicy działki budowlanej inwestora. Obecnie już przekroczone są normy hałasu na pewnych odcinkach ul. Rataja, gdzie duży hałas pochodzi min. ze stacji przeładunkowej PKP i włączanych okresowo silnie hałasujących wentylatorów niektórych firm.				–		–	Ad.1. Standard akustyczny określa się zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz.U.2014.112 t.j.). W tym zakresie projekt planu podlega uzgodnieniom z RDOŚ i PPIS. W planach miejscowych nie ma dowolności określania tego wskaźnika, a zapisy planu nie mogą naruszać przepisów wyższego rzędu tj. ustaw wraz z aktami wykonawczymi.
8	9.06.2021						–		–	Ad.2. Zmiana planu została wykonana na wniosek Wydziału Strategii i Obsługi Inwestorów. Przedmiotem zmiany planu jest korekta zapisów w zakresie gabarytów obiektów i wskaźników zagospodarowania terenu w celu umożliwienia realizacji inwestycji zgodnie z przeznaczeniem obszaru. Celem zmiany planu jest aktualizacja jego zapisów w celu ułatwienia realizacji i intensyfikacji inwestycji w ramach terenów przemysłowych, aktywizacji gospodarczej i usług, umożliwienie realizacji funkcji dostosowanych do faktycznych potrzeb inwestorów, ułatwienie powstawania nowych inwestycji w obszarze Specjalnej Strefy Ekonomicznej, a co za tym idzie dalszy rozwój obszaru, rozwój gospodarczy miasta i zwiększenie ilości miejsc pracy.
9	10.06.2021						–		–	Na terenach przemysłowych często występuje konieczność przeznaczenia dużych części obszaru pod składowanie np. w formie
10	10.06.2021						–		–	
11	11.06.2021						–		–	
12	9.06.2021	Stowarzyszenie Ekologiczny Lublin	2. § 12 pkt 7 ppkt 4 brzmi: „Wielkość powierzchni				–		–	

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagę	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Prezydenta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miasta Lublin załącznik do uchwały Nr 954/XXX/20201 z dn. 25 czerwca 2021 r .		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
			<p>zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie więcej niż 80%”. Proponujemy, aby zapis miał brzmienie: „nie więcej niż 75%.”</p> <p>Uzasadnienie: Dzielnica Felin i jej ul. Rataja otoczone są wielością bardzo wysokich firm. Ze względu na przepływ powietrza, optymalny maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy powinien wynosić nie więcej, niż 75%. Inwestorzy decydujący się na lokalizację swojej działalności w Strefie Ekonomicznej powinni dostosować się do zastanej już zabudowy mieszkaniowej, bo i tak czerpią liczne profity z racji lokalizacji jej w strefie. Ze względu na korzyści z tej lokalizacji chętnych jest bardzo wielu. Dlatego też, władza ustalając ten wskaźnik, powinna brać pod uwagę również interes mieszkańców, którzy mieszkali tu od pokoleń.</p> <p>3. § 12 pkt7 ppkt 9 posiada brzmienie: „dopuszcza się lokalizację budynków w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy granicy.” Proponujemy dodać uwagę, że zapis ten obowiązuje dla lokalizacji zakładów położonych wewnątrz Strefy Ekonomicznej. Natomiast firmy graniczące z terenami mieszkaniowymi (dla obszarów 1P, 2P, 3P, 4P, 5P, 6P, 7P, 8P), powinny być oddzielone od nich pasem zieleni izolacyjnej o szerokości zgodnej z załącznikiem graficznym nr 1 do uchwały Rady Miasta Lublin nr 710/XXVIII/2017 z dnia 30 marca 2017 r., który wynosi ok. 20 m. Pas zieleni szerokości ok. 20 m powinien być nadal zachowany tak, jak w mpzp z 24.04.2008 r.</p> <p>Uzasadnienie: obecnie wznoszący się bardzo wysoko nad terenem obiekt firmy „Stokrotka”, położony wzdłuż jednorodzinnej zabudowy ul. Rataja, swoją wysokością nad poziomem terenu, bliskością, rozmiarem i brakiem izolacyjnej zieleni „przytłacza” widokiem nie tylko sąsiadujących mieszkańców, ale również przejeżdżających tą ulicą. Pas zieleni odpowiedniej szerokości spełnia w takiej sytuacji bardzo ważną rolę, dlatego też prosimy o nie zatracenie tego, co było zapisane w planie z 2008 r.</p>							<p>otwartych wiat, które również wliczane są do powierzchni zabudowy – stąd wynikał przyjęty w projekcie wskaźnik.</p> <p>Ad.3. Zapis dotyczący lokalizacji budynków w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy granicy działki nie będzie mógł mieć zastosowania w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej, ponieważ tereny te rozdzielone są nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oraz obszarami zieleni izolacyjnej, czy też szpalerami drzew.</p> <p>Zastosowanie w treści planu odniesienia o obowiązywaniu załącznika do uchwały inicjującej prace nie jest możliwe. Projekt zmiany planu posiada stosowny załącznik graficzny, o czym mowa w §2 ust.2 pkt 1 treści uchwały.</p> <p>Z uwagi na powyższe argumenty nie jest możliwe uwzględnienie uwag.</p>

**ZAŁĄCZNIK Nr 3
do uchwały nr 954/XXX/2021
Rady Miasta Lublin
z dnia 25 czerwca 2021 r.**

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin –
część IVA w rejonie Specjalnej Strefy Ekonomicznej

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie zagospodarowania przestrzennego
miasta Lublin inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej,
które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.**

Na podstawie art. 17, pkt 5 i art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, z późn. zm.) o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, rozstrzyga się zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Na terenie objętym zmianą planu nie występują nowe elementy z zakresu infrastruktury technicznej (budowa dróg gminnych i uzbrojenia), należące do zadań własnych gminy, których realizacja może obciążać budżet gminy.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr 954/XXX/2021
Rady Miasta Lublin
z dnia 25 czerwca 2021 r.
Zalacznik4.xml

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