



#### **ZAŁĄCZNIK 4**

### **Wypis z tekstu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Lublin część IV – obszar A z części szczegółowej dla terenów: IVA5E3, IVA6O, IVA35P1, IVA39P1, IVA44AG/MN, IVA50P1, IVA69aAG/MN, IVA69bKXL, IVA80P1, IVA82P1**

UCHWAŁA NR 343/XIX/2008

RADY MIASTA LUBLIN

z dnia 24 kwietnia 2008r.

#### **w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin – część IV – obszar A**

Na podstawie art.7 ust.1 pkt.1, art.18 ust.2 pkt 5, art.40 ust.1 i art.41 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. Z 2001r. Nr 142 poz. 1591 ze zmianami) oraz art.20 ust.1 i art.27 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003r. Nr80 poz.717 ze zmianami) w związku z uchwałą nr 195/XIII/2007 Rady Miasta Lublin z dnia 25 października 2007r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin – część IV Rada Miasta Lublin postanawia:

#### **§26**

1. Wyznacza się **TERENY TECHNICZNO-PRODUKCYJNE** (tereny obiektów produkcyjnych) określone w rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolami **IVA23P1, IVA27P1, IVA29P1, IVA31P1, IVA35P1, IVA39P1, IVA40P1, IVA40aP1, IVA43P1, IVA48P1, IVA50P1, IVA80P1, IVA82P1**, o podstawowym przeznaczeniu pod lokalizację obiektów produkcyjnych o ograniczonej uciążliwości, nie stwarzających zagrożeń dla istniejącej w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej;
2. Dla terenów, o których mowa w ust.1 **ustala się:**
  - 1) różnego rodzaju działalność produkcyjno-wytwórczą, taką jak: produkcja przemysłowa, średnia wytwórczość, zaplecza techniczne budownictwa, bazy sprzętu i transportu, urządzenia obsługi rolnictwa, obiekty produkcyjne wysokich technologii, obiekty usług wysokich technologii, inkubatory przedsiębiorczości, centra technologiczne i logistyczne, parki technologiczne, obiekty biurowe i administracyjne oraz inne formy działalności gospodarczej z zakresu katalogu dla symbolu literowego P wraz z zapleczem administracyjnym i socjalnym;
  - 2) nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu lub w przypadku braku rozstrzygnięć rysunkowych – zgodnie z regulacją przepisów szczególnych;
  - 3) możliwość wymiany, rozbudowy, przebudowy i zmiany sposobu użytkowania istniejących obiektów, pod warunkiem zachowania podstawowego przeznaczenia terenu i dowiązania się do obiektów istniejących na działce pod względem gabarytów oraz wysokości i kształtu dachu;
  - 4) forma zabudowy:
    - a) zabudowa wolnostojąca utrzymująca linię i formę zabudowy na działkach sąsiednich;
  - 5) wysokość budynków:
    - a) istniejących - w zastanych gabarytach wysokościowych;
    - b) nowych - o charakterze biurowym:
      - max. - III-IV kondygnacje – nie więcej niż 10m od poziomu terenu do gzymsu lub okapu, z możliwością realizacji poddasza użytkowego jako czwartej kondygnacji;
    - c) nowych - o charakterze produkcyjnym:



- max. 12m od poziomu terenu do gzymsu lub okapu, dopuszcza się przekroczenie tej wysokości o max 35% pod warunkiem, że względy technologiczne określają konieczność tego przekroczenia;
- d) nowych - gospodarczych typu pomieszczenie na odpady czy obiekty garażowe:
  - max 4,5m od poziomu terenu do gzymsu lub okapu;
- 6) udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej wyznaczonej zgodnie z planem – nie mniej niż 20%;
- 7) udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej wyznaczonej zgodnie z planem – nie mniej niż 30%;
- 8) obowiązek zachowania zieleni towarzyszącej funkcji podstawowej - Z i Z/K (z możliwym uzupełnieniem funkcją komunikacyjną w przypadku Z/K);
- 9) kształt dachu:
  - a) dachy płaskie, jednospadowe, dwuspadowe i inne o nachyleniu połaci dachowych do 45°;
- 10) pokrycie dachu – wszelkie pokrycia dachowe dopuszczone dla dachów o różnych spadkach z preferencją dachówki z materiałów ceramicznych;
- 11) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z zapisami w ustaleniach generalnych (§12),
- 12) obowiązuje powierzchnia uzyskiwanej działki:
  - a) w przypadku terenów **IVA23P1, IVA27P1, IVA29P1, IVA31P1** – zgodnie z proponowaną linią podziałową na rysunku planu;
  - b) w pozostałych przypadkach minimalna powierzchnia działki- 20a;
- 13) zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc postojowych zgodnie z zapisem §16 ustaleń planu;
- 14) bilansowanie miejsc parkingowych w granicy działki budowlanej;
- 15) obsługę komunikacyjną terenu:
  - a) **IVA23P1** z istniejących i projektowanych dróg klasy:
    - IVA6KDL-G;
    - IVA4/1KDL-G;
    - IVA1KDG-P;
  - b) **IVA27P1** z projektowanych dróg:
    - IVA4/1KDL-G;
    - IVA5KDL-G;
    - IVA6KDL-G;
  - c) **IVA29P1** z istniejących i projektowanych dróg:
    - IVA5KDL-G;
    - IVA6KDL-G;
    - droga na granicy z gminą Świdnik;
  - d) **IVA31P1**, z istniejących i projektowanych dróg:
    - IVA6KDL-G;
    - IVA7KDL-G;
    - droga na granicy z gminą Świdnik;
  - e) **IVA35P1**, z istniejących i projektowanych dróg:
    - IVA6KDL-G;
    - KDG-P ul. Grygowej poza obszarem opracowania;
  - f) **IVA39P1**, z projektowanej drogi:
    - IVA8KDL-G;
  - g) **IVA40P1** z istniejących i projektowanych dróg:
    - IVA8KDL-G;
    - droga na granicy z gminą Świdnik;
  - h) **IVA40aP1** z projektowanych dróg:
    - IVA7KDL-G;



- IVA8KDL-G;
  - i) **IVA43P1**, z istniejących i projektowanych dróg:
    - IVA8KDL-G;
    - IVA10KDD-G;
    - droga na granicy z gminą Świdnik;
  - j) **IVA48P1**, z projektowanych dróg:
    - IVA8KDL-G;
    - IVA9KDL-G;
    - IVA10KDD-G;
  - k) **IVA50P1**, z projektowanych dróg:
    - IVA8KDL-G;
  - l) **IVA80P1**, z projektowanych dróg:
    - IVA19KDD-G;
    - IVA20KDD-G;
  - m) **IVA82P1** z istniejących i projektowanych dróg:
    - IVA20KDD-G;
    - KDG-P Droga Męczenników Majdanka poza obszarem opracowania;
- 16) konieczność uwzględnienia zapisów §9 ust.1 niniejszej uchwały, dotyczących ograniczenia uciążliwości;
- 17) dla inwestycji mogącej powodować potencjalne zagrożenie dla otoczenia, niezbędne jest wykonanie w zakresie określonym przez przepisy szczególne, oceny oddziaływania na środowisko;
3. Dla terenów, o których mowa w ust.1 **dopuszcza się** pod warunkiem niepowodowania uciążliwości dla użytkowników terenów techniczno-produkcyjnych oraz nieobniżania ich estetyki :
- 1) lokalizację obiektów naukowych i badawczych (laboratoryjnych i doświadczalnych), centrów konferencyjnych, centrów wystawienniczych, usług turystycznych (w tym hotelowych), obiektów magazynowych związanych z przeznaczeniem podstawowym i dopuszczalnym, obiektów usług technicznych motoryzacji oraz stacji paliw;
  - 2) w ramach wyznaczonej **Specjalnej Strefy Ekonomicznej Euro-Park Mielec -EP** lokalizację usług badawczo-rozwojowych w dziedzinie nauk przyrodniczych i technicznych z grupy 73.1 Polskiej Klasyfikacji Wyrobów i Usług (PKWiU) dopuszczonych Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 1 lutego 2007r. w sprawie Mieleckiej specjalnej strefy ekonomicznej (prace badawczo-rozwojowe w dziedzinie nauk matematyczno-fizycznych i astronomii, nauk chemicznych, nauk o ziemi, nauk biologicznych i środowiska naturalnego, nauk leśnych, rolniczych i weterynaryjnych, nauk medycznych i farmacji, nauk technicznych, nauk przyrodniczych i technicznych) oraz usług innych również dopuszczonych ww. Rozporządzeniem;
  - 3) lokalizację obiektów małej architektury;
  - 4) lokalizację urządzeń towarzyszących i zagospodarowania towarzyszącego;
  - 5) wewnętrzną wymianę funkcji lub przystosowanie funkcji istniejących do wymagań rynku;
  - 6) możliwość wymiany funkcji z P na AG z przeznaczeniem pod funkcje z zakresu katalogu dla symbolu literowego AG;
  - 7) funkcjonowanie istniejącej zabudowy do czasu realizacji funkcji podstawowej z możliwością jej remontowania jedynie w zakresie poprawy standardów sanitarnych;
  - 8) realizację nieprzewidzianych w planie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w ilości niezbędnej dla potrzeb użytkowników;
4. Konieczność zachowania ustaleń strefowych w ramach wyznaczonej **Specjalnej Strefy Ekonomicznej Euro-Park Mielec -EP** – jako nadrzędnych nad ustaleniami szczegółowymi;
5. Wszystkie działania prowadzone na wyznaczonych terenach P1 nie mogą naruszać ustaleń obowiązujących dla stref polityki przestrzennej i stref ochronnych, w obszarze których są



one położone.

§28

6. Wyznacza się **TERENY AKTYWNOŚCI GOSPODARCZEJ Z DOPUSZCZENIEM ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ** określone w rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolami **IVA19AG/MN, IVA20AG/MN, IVA44AG/MN, IVA67AG/MN, IVA69AG/MN, IVA70AG/MN**, o podstawowym przeznaczeniu pod działalność gospodarczą z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej;
7. Dla terenów, o których mowa w ust.1 **ustala się:**
  - 1) różne formy działalności gospodarczej z zakresu katalogu dla symbolu literowego AG wraz z zapleczem administracyjnym i socjalnym z możliwością tworzenia nowych form działalności na pograniczu produkcji i usług oraz produkcji i nauki lub informatyki np. inkubatorów przedsiębiorczości, ośrodków wyspecjalizowanych technologii, itp. z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej jako uzupełniającej;
  - 2) wykluczenie realizacji obiektów produkcyjnych, zapleczy technicznych oraz baz i składów materiałowych,
  - 3) nieprzekraczalną linię zabudowy mieszkaniowej zgodnie z rysunkiem planu lub w przypadku jej braku na rysunku - zgodnie z regulacją przepisów szczególnych;
  - 4) linię zabudowy związanej z działalnością gospodarczą - zgodnie z regulacją przepisów szczególnych;
  - 5) możliwość wymiany, rozbudowy, przebudowy i zmiany sposobu użytkowania istniejących obiektów, pod warunkiem zachowania podstawowego przeznaczenia terenu i dowiązania się do obiektów istniejących na działce pod względem gabarytów oraz wysokości i kształtu dachu;
  - 6) forma zabudowy:
    - a) zabudowa wolnostojąca lub bliźniacza utrzymująca linię i formę zabudowy na działkach sąsiednich;
  - 7) wysokość budynków:
    - a) nowych - o charakterze biurowym lub mieszkaniowo-biurowym:
      - max. - II-III kondygnacje – nie więcej niż 8m od poziomu terenu do gzymsu lub okapu, z możliwością realizacji poddasza użytkowego jako trzeciej kondygnacji;
    - b) nowych - przeznaczonych pod działalność na pograniczu produkcji i usług:
      - max. 8m od poziomu terenu do gzymsu lub okapu ,
    - c) nowych - gospodarczych typu pomieszczenie na odpady czy obiekty garażowe:
      - max 4,5m od poziomu terenu do gzymsu lub okapu;
    - d) możliwość zachowania zastanej zabudowy (w przypadkach gdy wysokość jej jest większa od wskazanej wyżej) w dotychczasowej wysokości (również dotychczasowej funkcji mieszkaniowej);
  - 8) udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej wyznaczonej zgodnie z planem – nie mniej **niż 20%** i nie więcej niż 50%,
  - 9) udział powierzchni użytkowej mieszkaniowej w powierzchni użytkowej wszystkich budynków o funkcji AG/MN na działce budowlanej – nie więcej niż 50%;
  - 10) udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej wyznaczonej zgodnie z planem – nie mniej niż 30%;
  - 11) obowiązek zachowania zieleni towarzyszącej funkcji podstawowej – Z/K z możliwym uzupełnieniem funkcją komunikacyjną;
  - 12) kształt dachu:
    - a) dachy dwuspadowe o nachyleniu połaci dachowych 30-45°,
    - b) układ dachu względem ulic – kalenicowy;
  - 13) pokrycie dachu – wskazana dachówka z materiałów ceramicznych z dopuszczeniem innych pokryć dachowych;



- 14) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z zapisami w ustaleniach generalnych (§12),
- 15) wielkość działki –
  - a) minimalna powierzchnia uzyskiwanej działki – 800m<sup>2</sup> (możliwość adaptacji podziałów geodezyjnych zastanych w momencie uchwalenia niniejszego planu);
- 16) zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc postojowych zgodnie z zapisem §16 ustaleń planu;
- 17) bilansowanie miejsc parkingowych w granicach działki budowlanej;
- 18) obsługę komunikacyjną terenu:
  - a) **IVA19AG/MN, IVA20AG/MN**, z istniejących i projektowanych dróg:
    - IVA3/1KDD-G ul. Rataja;
    - IVA4/1KDL-G;
  - b) **IVA44AG/MN**, z istniejących i projektowanych dróg:
    - IVA10KDD-G;
    - droga na granicy z gminą Świdnik częściowo poza obszarem opracowania;
  - c) **IVA67AG/MN** z projektowanych dróg:
    - IVA14KDD-G;
    - IVA15KDD-G;
    - IVA16KDD-G;
    - IVA12KDD-G;
  - d) **IVA69AG/MN** z projektowanych dróg:
    - IVA12KDD-G;
    - IVA13KX;
  - e) **IVA70AG/MN** z projektowanych dróg:
    - IVA12KDD-G;
    - IVA14KDD-G;
    - IVA16KDD-G;
- 19) konieczność uwzględnienia zapisów §9 ust.1 niniejszej uchwały, dotyczących ograniczenia uciążliwości;
- 20) dla inwestycji mogącej powodować potencjalne zagrożenie dla otoczenia niezbędne jest wykonanie oceny oddziaływania na środowisko w zakresie określonym przez przepisy ustaw szczególnych;
8. Dla terenów, o którym mowa w ust.1 **dopuszcza się** pod warunkiem niepowodowania uciążliwości dla użytkowników terenów aktywności gospodarczej i mieszkańców oraz nieobniżania ich estetyki :
  - 1) lokalizację obiektów małej architektury;
  - 2) lokalizację urządzeń towarzyszących i zagospodarowania towarzyszącego;
  - 3) wewnętrzną wymianę funkcji lub przystosowanie funkcji istniejących do wymagań rynku;
  - 4) wymianę funkcji AG na usługi z zakresu katalogu dla symbolu literowego U;
  - 5) w przypadku terenów IVA19 AG/MN, IVA20AG/MN – wymianę funkcji AG na usługi z zakresu katalogu dla symbolu literowego UP;
  - 6) funkcjonowanie istniejącej zabudowy do czasu realizacji funkcji AG/MN z możliwością jej remontowania jedynie w zakresie poprawy standardów sanitarnych,
  - 7) realizację nieprzewidzianych w planie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w ilości niezbędnej dla potrzeb użytkowników;
9. W sytuacji alternatywnego wykorzystania terenu IVA44AG/MN, pod lokalizację obiektów handlowo-usługowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400m<sup>2</sup> - w ramach wyznaczonej strefy – X4 i X5 – konieczność zachowania ustaleń strefowych jako nadrzędnych nad ustaleniami szczegółowymi;
10. Wszystkie działania prowadzone na wyznaczonych terenach AG/MN nie mogą naruszać ustaleń obowiązujących dla stref polityki przestrzennej i stref ochronnych, w obszarze



których są one położone.

#### §47

1. Wyznacza się **TERENY URZĄDZEŃ ELEKTROENERGETYKI – GŁÓWNE PUNKTY ZASILAJĄCE**, określone w rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolem: **IVA5E3, IVA46E3** o podstawowym przeznaczeniu terenu pod GPZ;
2. Dla terenów, o których mowa w ust.1 **ustala się**:
  - 6) podstawowe przeznaczenie terenu pod realizację głównego punktu zasilającego lub wydzielenie terenu istniejącego głównego punktu zasilającego;
  - 7) możliwość wymiany, rozbudowy, przebudowy i zmiany sposobu użytkowania istniejących obiektów, pod warunkiem zachowania podstawowego przeznaczenia terenu;
  - 8) formę zabudowy dostosowaną do funkcji technologicznej obiektu;
  - 9) zakaz lokalizacji obiektów nie związanych z podstawową funkcją terenu;
  - 10) ochronę przed zmianą użytkowania i zagospodarowania pod inne funkcje;
  - 11) obsługę komunikacyjną terenu:
    - a) **IVA5E3**, z istniejącej drogi:
      - KDG-W ul. Metalurgiczna poza obszarem opracowania
    - b) **IVA46E3** z projektowanej drogi:
      - **IVA10KDD-G**;
3. Dla terenów, o których mowa w ust.1 **dopuszcza się** pod warunkiem niepowodowania uciążliwości dla użytkowników oraz nieobniżania estetyki obiektów :
  - 6) lokalizację nieprzewidzianych w rysunku planu sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w ilości niezbędnej dla potrzeb użytkowników oraz innych urządzeń i obiektów związanych z funkcją podstawową,
  - 7) lokalizację nowych obiektów GPZ;
  - 8) wydzielanie działek pod istniejący GPZ;
  - 9) wyznaczenie dla budynków nowych GPZ realizowanych na podstawie indywidualnych projektów - terenów o powierzchni min. 50m x 50m;
4. Wszystkie działania prowadzone na wyznaczonych terenach E3 nie mogą naruszać ustaleń obowiązujących dla stref polityki przestrzennej i stref ochronnych, w obszarze których są one położone.

#### §51

1. Wyznacza się **TERENY ZWIĄZANE Z GOSPODAROWANIEM ODPADAMI**, określone w rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolem: **IVA4O, IVA6O**, o podstawowym przeznaczeniu terenu pod urządzenia gospodarki odpadami;
2. Dla terenu, o którym mowa w ust.1 **ustala się**:
  - 6) podstawowe przeznaczenie terenu pod urządzenia gospodarki odpadami typu:
    - a) zakład sortowania i przeróbki odpadów komunalnych;
  - 7) możliwość wymiany, rozbudowy, przebudowy i zmiany sposobu użytkowania istniejących obiektów, pod warunkiem zachowania podstawowego przeznaczenia terenu;
  - 8) formę zabudowy: w typie zabudowy istniejącej bądź istniejącej w najbliższym sąsiedztwie utrzymującą linię i formę zabudowy na działkach sąsiednich;
  - 9) zakaz lokalizacji obiektów nie związanych z podstawową funkcją terenu;
  - 10) ochronę przed zmianą użytkowania i zagospodarowania pod inne funkcje;
  - 11) obsługę komunikacyjną terenów:
    - a) **IVA4O, IVA6O**; z istniejącej drogi :
      - KDG-W ul. Metalurgiczna
3. Dla terenu, o którym mowa w ust.1 **dopuszcza się** pod warunkiem niepowodowania uciążliwości dla użytkowników oraz nieobniżania estetyki obiektów :



- 6) lokalizację nieprzewidzianych w rysunku planu sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w ilości niezbędnej dla potrzeb użytkowników oraz innych urządzeń i obiektów związanych z funkcją podstawową;

Wszystkie działania prowadzone na wyznaczonym terenie O nie mogą naruszać ustaleń obowiązujących dla stref polityki przestrzennej, w obszarze których są one położone.

## §52

1. Wyznacza się **TERENY CIĄGÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ**, określone w rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolami: **IVA20aKXL**, **IVA27aKXL**, **IVA29aKXL**, **IVA32KXL**, **IVA69aKXL** o podstawowym przeznaczeniu terenu pod ciągi i urządzenia infrastruktury technicznej;
2. Dla terenów, o których mowa w ust.1 **ustala się**:
  - 6) podstawowe przeznaczenie terenu pod ciągi i urządzenia infrastruktury technicznej;
  - 7) zagospodarowanie w formie zieleni niskiej o naturalnym charakterze;
  - 8) zakaz sadzenia zieleni wysokiej;
  - 9) zakaz lokalizacji obiektów nie związanych z podstawową funkcją terenu;
  - 10) ochronę przed zmianą użytkowania i zagospodarowania pod inne funkcje;
  - 11) obsługę komunikacyjną terenu :
    - a) **IVA20aKXL** z istniejącej drogi:
      - IVA3/1KDD-G ul. Rataja;
    - b) **IVA27aKXL** z projektowanych dróg:
      - IVA 4/1KDL-G;
    - c) **IVA29aKXL** z projektowanej drogi:
      - IVA5KDL-G;
    - d) **IVA32KXL** z istniejących i projektowanych dróg:
      - IVA1KDG-P;
      - IVA6KDL-G;
    - e) **IVA69bKXL** z istniejących i projektowanych dróg:
      - IVA11KDGP-K;
      - IVA12KDD-G;
3. Dla terenów, o których mowa w ust.1 **doпуска się** realizację ciągów pieszych i rowerowych;
4. Wszystkie działania prowadzone na wyznaczonych terenach KXL nie mogą naruszać ustaleń obowiązujących dla stref polityki przestrzennej i stref ochronnych, w obszarze których są one położone.

