

U C H W A Ł A Nr LI/247/2006
RADY MIASTA LUBOŃ
z dnia 20 lipca 2006 roku

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
Miasta Luboń „Kościół – ul. Źródłana”.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U. z 2001r., Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) oraz art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.), a także w związku z wykonaniem uchwały nr XLIV/215/2006 Rady Miasta Luboń z dnia 26 stycznia 2006 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Luboń „Kościół – ul. Źródłana”, Rada Miasta Luboń uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Ustalenia ogólne

§1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Miasta Luboń „Kościół-ul.Źródłana”, po stwierdzeniu zgodności przyjętych rozwiązań z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Luboń (uchwała Nr LII/252/98 Rady Miasta Luboń z dnia 28 maja 1998r., zmieniona uchwałą Nr XLV/217/2006 Rady Miasta Luboń z dnia 2 marca 2006r.).

2. Integralną częścią niniejszej uchwały są następujące załączniki:

- 1) załącznik nr 1 - rysunek zatytułowany: Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Miasta Luboń „Kościół – ul. Źródłana”, opracowany w skali 1:500, zwany dalej rysunkiem planu;
- 2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania;

3. Granice obszaru objętego planem określa rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§2. Ilekroć w uchwale występuje termin:

- 1) linia rozgraniczająca – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania;
- 2) powierzchnia zabudowy – łączna powierzchnia zabudowy obiektów kubaturowych w stosunku do powierzchni działki;
- 3) warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu – należy przez to rozumieć parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy - należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć ściana frontowa projektowanego budynku (za wyjątkiem takich elementów architektonicznych, jak: balkon, wykusz, schody, taras, gzyms, okap

dachu, rynna, wiatrołap oraz innych detali wystroju architektonicznego) w kierunku linii rozgraniczającej drogi;

- 5) wysokość budynków – należy przez to rozumieć wysokość budynku lub jego części, określającą maksymalny, pionowy wymiar budynku, liczoną od poziomu terenu do najwyższej położonej krawędzi dachu (kalenicy).

§3. Ustaleniami planu na rysunku planu są:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 2) przeznaczenie terenu;
- 5) pas zieleni z ciągiem pieszym.

§4. Informacjami i zaleceniami na rysunku planu są:

- 1) granica strefy B i C obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska wojskowego Poznań – Krzesiny;
- 2) postulowane szpalery drzew;
- 3) dopuszczalne poszerzenie pasa drogowego.

§5. Ustala się podział obszaru planu, o którym mowa w § 1.1, na tereny określone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonymi symbolami: 1Up, 2Uk, 3Z/KDx, 4WS, 5 KDD.

§6. Ustala się przeznaczenie terenów, o których mowa w §5, oznaczonych na rysunku planu symbolami:

- 1) Up – teren usług publicznych;
- 2) Uk – teren obiektów kultu religijnego;
- 3) Z/KDx – teren zieleni z ciągiem pieszo-rowerowym;
- 4) WS – teren wód powierzchniowych śródlądowych;
- 5) KDD – teren drogi publicznej – dojazdowej.

§7. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) nową zabudowę, rozbudowywane części budynków lokalizować zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy określonymi na rysunku planu;
- 2) ustala się zakaz lokalizacji obiektów wysokościowych w rozumieniu Prawa budowlanego;
- 3) zakazuje się lokalizacji anten telefonii komórkowej;
- 4) dopuszcza się lokalizację obiektów tymczasowych, jednak nie dłużej niż na okres 3 lat.

§8. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) zbędne masy ziemne powstające w czasie realizacji inwestycji należy przetransportować w miejsce wskazane przez Burmistrza lub wykorzystać do nowego ukształtowania terenu w granicach działki własnej lub sąsiednich;
- 2) gromadzenie i usuwanie odpadów powinno być oparte o istniejący system gospodarki odpadami w gminie;
- 3) energia cieplna powinna pochodzić z przyjaznych dla środowiska źródeł (w szczególności stosować ogrzewanie gazowe oraz systemy wykorzystujące źródła czystej energii: pompy ciepłe, kolektory słoneczne, energia elektryczna).

§9. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: w razie natrafienia w trakcie prac ziemnych na obiekty archeologiczne, w przypadku konieczności należy przerwać prace, zabezpieczyć teren i niezwłocznie powiadomić odpowiedni organ służby ochrony zabytków, a następnie przystąpić do archeologicznych badań ratunkowych.

§10. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: zgodnie z przepisami zawartymi w niniejszej uchwale.

§11. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu – parametry dla podstawowego przeznaczenia terenów określono w §18-22.

§12. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych: nie ustala się.

§13. Zasady i warunki podziału nieruchomości na działki budowlane:

- 1) zasady i warunki podziału terenu określono w §18-22;
- 2) dla terenów przeznaczanych pod wydzielenie dróg oraz dla lokalizacji urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej dopuszcza się wszelkie podziały nieruchomości stosownie do potrzeb, bez konieczności bezpośredniego dostępu do drogi, niezależnie od ustaleń szczegółowych w rozdziale 2;
- 3) dopuszcza się korekty granic istniejących i projektowanych działek, mające na celu poprawę ich funkcjonalności (dostęp komunikacyjny, poprawa kształtu działek, zapewnienie właściwych warunków usytuowania istniejących budynków);

§14. Zasady dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) przy zabudowie i zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić położenie w obszarze ograniczonego użytkowania dla lotniska Poznań – Krzesiny w Poznaniu w tym wytyczne wynikające z przepisów szczególnych i odrębnych;
- 2) zakazuje się lokalizacji obiektów i przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko określonych w Prawie ochrony środowiska;
- 3) przy projektowaniu obiektów budowlanych należy zapewniać ochronę ludności zgodnie z wymaganiami obrony cywilnej określonymi przepisami szczególnymi.

§15. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) podstawowy układ drogowy na obszarze objętym planem tworzy droga publiczna oznaczona na rysunku planu symbolem 5KDd (ulica Źródłana) powiązana z układem dróg zewnętrznych;
- 2) w ramach poszczególnych terenów i działek, należy zapewnić odpowiednią liczbę miejsc postojowych potrzeby w zakresie parkowania i postoju samochodów z uwzględnieniem warunków technicznych określonych w przepisach odrębnych.

§16. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) docelowo należy zapewnić wykonanie pełnego uzbrojenia w podstawową sieć infrastruktury technicznej powiązaną z istniejącym systemem oraz podłączenia do niej terenów objętych planem;
- 2) nowoprojektowane sieci i urządzenia uzbrojenia technicznego należy lokalizować na terenach do tego przeznaczonych lub na terenie dróg, a w uzasadnionych przypadkach również na terenach o innym przeznaczeniu;
- 3) zezwala się na lokalizację na obszarze planu sieci i urządzeń infrastruktury technicznej nie związanych z obsługą terenu objętego planem;
- 4) utrzymuje się w planie istniejące obiekty i sieci infrastruktury technicznej zlokalizowane na obszarze opracowania planu; istniejące obiekty i sieci infrastruktury technicznej podlegać mogą przebudowie rozbudowie lub wymianie;
- 5) dla zaopatrzenia w wodę plan ustala: utrzymanie w planie i rozbudowę istniejącej sieci wodociągowej na warunkach określonych przez dysponenta sieci,
- 6) dla odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków plan ustala: utrzymanie w planie i rozbudowę systemów kanalizacji sanitarnej;
- 7) dla zaopatrzenia w gaz plan ustala: utrzymanie w planie i rozbudowę istniejących systemów sieci gazowych za pośrednictwem uzupełniającego układu gazociągu;
- 8) dla zaopatrzenia w energię elektryczną plan ustala: utrzymanie w planie i rozbudowę istniejącej sieci elektroenergetycznej.
- 9) określone w rozdziale 2 zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej należy traktować jako zalecane;
- 10) istniejące sieci uzbrojenia technicznego, kolidujące z projektowanym w niniejszym planie zainwestowaniem należy przełożyć;
- 11) w zakresie urządzeń melioracyjnych – należy zachować istniejący system melioracyjny, a w przypadku konieczności jego naruszenia należy zastosować rozwiązanie zastępcze zgodnie z przepisami odrębnymi.

§17. Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów - do czasu realizacji ustaleń niniejszego planu tereny mogą być zagospodarowane i zabudowane w dotychczasowy sposób.

Rozdział 2

Ustalenia szczegółowe

§18. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1Up**:

- 1) przeznaczenie terenu – teren usług publicznych,
- 2) warunki wydzielenia i podziału nieruchomości – granicę działki budowlanej należy wyznaczyć zgodnie z liniami rozgraniczającymi jednostkę, dopuszcza się łączenie działek;
- 3) warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszczalne obiekty towarzyszące – budynki gospodarczo-garażowe, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, obiekty sportu i rekreacji (w tym plac zabaw), obiekty małej architektury;
 - b) powierzchnia zabudowy – maks. 30% powierzchni terenu;
 - c) powierzchnia biologicznie czynna – min. 50% powierzchni terenu;
 - d) wysokość zabudowy:

- budynku usług publicznych: do 3 kondygnacje w tym poddasze użytkowe, jednak nie wyżej niż 13,0 m,
- budynku gospodarczo-garażowego: 1 kondygnacja z poddaszem nieużytkowym, jednak nie wyżej niż 7,0 m,
- e) geometria dachów - dachy dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznie zbiegających się w kalenicy,
- f) nachylenie połaci dachowych głównej bryły:
 - budynku usług publicznych : 30° - 45°,
 - budynku gospodarczo-garażowego: 30° - 45°,
- g) płoty od strony drogi publicznej należy realizować jako ażurowe w min. 60%; ustala się zakaz lokalizacji płotów z prefabrykowanych elementów betonowych;
- 4) ustala się konieczność zachowania istniejącego starodrzewu;
- 5) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) dojazd - z drogi publicznej 5KDd, z terenów przyległych znajdujących się poza obszarem objętym planem;
 - b) dopuszcza się poszerzenie pasa drogowego drogi publicznej 5KDd (ulicy Źródlanej) zgodnie z rysunkiem planu;
 - c) woda – z sieci miejskiej w drodze publicznej 5KDd,
 - d) energia elektryczna- z sieci w drodze publicznej 5KDd,
 - e) gaz – z sieci n/c w drodze publicznej 5KDd,
 - f) ścieki sanitarne - do kolektora sanitarnego;
 - g) wody opadowe – do kolektora lub odprowadzenie do gruntu.

§19. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2Uk:

- 1) przeznaczenie terenu – obiekty kultu religijnego - świątynia;
- 2) warunki wydzielenia i podziału nieruchomości – należy wydzielić działkę budowlaną zgodnie z liniami rozgraniczającymi jednostkę; dopuszcza się łączenie działek;
- 3) warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszczalne obiekty towarzyszące – obiekty obsługi świątyni w tym budynek mieszkalno-usługowy (dom parafialny z usługami m.in. oświaty, rekreacji, kultury, zdrowia, gastronomii wraz z pomieszczeniami socjalnymi), budynki gospodarczo-garażowe, budynki usługowo-handlowe, obiekty małej architektury, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, drogi wewnętrzne, obiekty i urządzenia sportu i rekreacji;
 - b) powierzchnia zabudowy – maks. 35% powierzchni terenu;
 - c) powierzchnia biologicznie czynna – min. 40% powierzchni terenu;
 - d) wysokość zabudowy:
 1. świątynia: maks. 20 m; zezwala się na realizację wieży kościelnej o wysokości nie wyższej niż 30 m,
 2. budynek mieszkalno-usługowy: do 3 kondygnacji w tym poddasze użytkowe, jednak nie wyżej niż 12,0 m,
 3. budynek gospodarczo-garażowego: do 2 kondygnacji z poddaszem, jednak nie wyżej niż 7,0 m,
 - e) geometria dachów:
 4. świątynia: zezwala się na wszelkie rozwiązania dachów;
 5. budynek mieszkalno-usługowy: dach dwuspadowy lub wielospadowy o połaciach symetrycznie zbiegających się w kalenicy;
 6. budynek gospodarczo-garażowy: dach dwuspadowy lub wielospadowy o połaciach symetrycznie zbiegających się w kalenicy;

- f) nachylenie połąci dachowych głównej bryły:
 - 7. świątyni: zezwala się na wszelkie rozwiązania;
 - 8. budynku mieszkalno-usługowego: 30° - 45°;
 - 9. budynku gospodarczo-garażowego: 30° - 45°;
- g) płoty od strony drogi publicznej należy realizować jako ażurowe w min. 60%; ustala się zakaz lokalizacji płotów z prefabrykowanymi elementami betonowymi;
- 4) ustala się konieczność lokalizacji ogólnodostępnego pasa zieleni wraz z ciągiem pieszym o szerokości minimum 4 m, zgodnie z rysunkiem planu, łączącego się z planowanym ciągiem pieszo-rowerowym na terenie jednostki 3Z/KDx;
- 5) ustala się konieczność zachowania istniejącego starodrzewu;
- 6) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) dojazd - z drogi publicznej 5KDd; z terenów przyległych znajdujących się poza obszarem objętym planem;
 - b) dopuszcza się poszerzenie pasa drogowego drogi publicznej 5KDd (ulicy Źródlanej) zgodnie z rysunkiem planu;
 - c) minimalna liczba miejsc postojowych na terenie jednostki: 30,
 - d) woda – z sieci miejskiej w drodze publicznej 5KDd,
 - e) energia elektryczna - z sieci w drodze publicznej 5KDd,
 - f) gaz – z sieci n/c w drodze publicznej 5KDd,
 - g) ścieki sanitarne - do kolektora sanitarnego;
 - h) wody opadowe – do kolektora lub odprowadzenie do gruntu.

§20. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3Z/KDx**:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu – teren zieleni z ciągiem pieszo-rowerowym;
- 2) warunki wydzielenia i podziału nieruchomości – granicę działki budowlanej należy wyznaczyć zgodnie z liniami rozgraniczającymi jednostkę; dopuszcza się łączenie działek;
- 3) warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się zakaz zabudowy kubaturowej,
 - b) dopuszczalne obiekty towarzyszące - obiekty małej architektury, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna – min. 70% powierzchni terenu;
 - d) do nasadzeń należy używać rodzimych, zgodnych z siedliskiem gatunków drzew i krzewów gwarantujących długotrwałe utrzymywanie zieleni;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej: dojazd - z drogi publicznej 5KDd poprzez teren jednostki 2Uk; z terenów przyległych zlokalizowanych poza granicami obszaru objętego planem.

§21. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **4WS**:

- 1) przeznaczenie terenu – wody powierzchniowe śródlądowe;
- 2) warunki wydzielenia i podziału nieruchomości – zezwala się na wszelkie podziały;
- 3) warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się zachowanie dotychczasowej funkcji i gospodarowanie na zasadach określonych przez przepisy odrębne;
 - b) dopuszczalne obiekty towarzyszące - urządzenia hydrotechniczne zabezpieczające brzegi wód, kładki;
 - c) należy umocnić i zabezpieczyć skarpy, nie naruszając naturalnych warunków środowiskowych,

- d) należy zabezpieczyć wody przed niekontrolowanym napływem zanieczyszczonych wód z terenów sąsiednich;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – z drogi publicznej 5KDD poprzez teren jednostek 2Uk i 3Z/KDx, z terenów przyległych zlokalizowanych poza granicami obszaru objętego planem.

§22. Ustalenia dla terenu komunikacji oznaczonego na rysunku planu symbolem **5KDD**:

- 1) przeznaczenie terenu: droga publiczna – dojazdowa;
- 2) warunki wydzielenia i podziału nieruchomości – zezwala się na wszelkie podziały terenu;
- 3) warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) przestrzeń drogi może służyć do prowadzenia sieci uzbrojenia technicznego oraz lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

Rozdział 3 **Ustalenia w sprawie stawek procentowych**

§23. Dla całego obszaru objętego planem miejscowym ustala się stawkę procentową jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 0%.
Powyższe jest uzasadnione społeczną funkcją przeznaczenia tego terenu.

Rozdział 4 **Ustalenia końcowe**

§24. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi.

§25. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

PRZEWODNICZĄCY RADY

dr Zdzisław Szafranski