

UCHWAŁA NR XXIX/137/2004

RADY MIASTA LUBOŃ

z dnia 9 grudnia 2004 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Miasta Luboń – Lasek Południe

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806 oraz z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i z 2004 r. Nr 6, poz. 41) oraz art. 7 ust. 1 i art. 9 ust. 3 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jednolity Dz. U. z 2004, Nr 121, poz. 1266), Rada Miasta Luboń uchwała, co następuje:

Rozdział I

Przepisy ogólne

§ 1

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu Miasta Luboń – Lasek Południe na obszarze: ograniczonym od północnego – wschodu: północno – wschodnimi granicami działek: 18/2, 42, 43, 45, następnie poprzez działki o numerach 24,36,37 i dalej po wschodniej granicy dz.55/4 do dz.65 (dawna ul. Kręta), a dalej po granicy obszaru kolejowego dla linii Poznań – Wrocław i Poznań - Wolsztyn, od południowego wschodu granicą z Gminą Komorniki, dalej granicą planu miejscowego Lasek – Zachód do wysokości końca działki nr 55/1 i po przecięciu działki nr 55/10 (stanowiącej w części pas drogowy ul. Polnej) po północno – zachodniej granicy działek o numerach: 55/1,55/2, 55/3, 55/4, 55/6, 55/11, 49,48, 47, 46 i dalej po południowej linii rozgraniczającej pasa drogowego ul. Sobieskiego, aż do ul. Podgórznej, następnie północną linią rozgraniczającą pasa drogowego ul. Podgórznej aż do wysokości końca działki nr 18/2.
2. Granice planu przedstawione zostały na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu, zwany dalej „rysunkiem”, zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Miasta Luboń – Lasek Południe”, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miasta Luboń o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały (niepublikowany);
- 3) rozstrzygnięcie Rady Miasta Luboń o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasady ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały (niepublikowany).

§ 2

1. Następujące oznaczenia graficzne, przedstawione na rysunku planu, są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice planu,
- 2) przeznaczenie terenów,
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 4) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 5) symbole oznaczenia terenu,
- 6) klasyfikacja ulic publicznych,
- 7) elementy uzbrojenia technicznego,
- 8) granice terenu wzdłuż linii elektroenergetycznych, na którym obowiązują ograniczenia w jego użytkowaniu.

§ 3

1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć plan, o którym mowa w § 1 niniejszej uchwały;
- 2) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miasta Luboń;
- 3) **przepisach szczególnych i odrębnych** – należy przez to rozumieć inne przepisy prawa;
- 4) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1: 2000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 5) **funkcji terenu** – należy przez to rozumieć synonim przeznaczenia terenu;
- 6) **obszarze, terenie** – należy przez to rozumieć obszar lub teren o określonym rodzaju przeznaczenia lub o określonym sposobie zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;

- 7) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni rzutów wszystkich budynków na określonym terenie, w zewnętrznym obrysie ścian kondygnacji przyziemnej, lub nadziemnej - w przypadku gdy jej obrys występuje poza obrys kondygnacji przyziemnej;
- 8) **nieprzekraczalna linia zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, w której może być umieszczona ściana frontowa projektowanego budynku lub co najmniej 60% jej długości, bez prawa jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej ulicy;
- 9) **obowiązująca linia zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, w której musi być umieszczona ściana frontowa projektowanego budynku lub co najmniej 60% jej długości, bez prawa jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej ulicy;
- 10) **terenach zieleni** – należy przez to rozumieć tereny pokryte trwale roślinnością drzewiastą, krzewami, pnączami, roślinami zielnymi lub trawą, przeznaczone na cele rekreacyjno-wypoczynkowe, sportowe, estetyczne, o charakterze parkowym lub jako zieleń towarzysząca przy obiektach budowlanych;
- 11) **zadrzewieniach** – należy przez to rozumieć pojedyncze drzewa lub krzewy albo ich skupiska, niestanowiące zbiorowisk leśnych, wraz z zajmowanym terenem i pozostałymi składnikami jego szaty roślinnej;
- 12) **istniejących elementach lub stanie zagospodarowania przestrzennego** (np. funkcjach terenu, obiektach budowlanych, cechach fizjograficznych) – należy przez to rozumieć stan istniejący w dniu wejścia w życie planu;
- 13) **kwartale** – należy przez to rozumieć obszar przeznaczony pod określoną funkcję, wyznaczony liniami rozgraniczającymi ulic, zgodnie z rysunkiem planu,
- 14) **budowli** – należy przez to rozumieć każdy obiekt budowlany nie będący budynkiem lub obiektem małej architektury, jak wolnostojące trwale związane z gruntem urządzenia reklamowe, zgodnie z ustawą Prawo Budowlane,
- 15) **wysokich walorach architektonicznych** – należy przez to rozumieć zestaw cech budynków i budowli, które charakteryzują się właściwymi proporcjami, trwałymi i dobrymi jakościowo materiałami budowlanymi i wykończeniowymi, oraz nawiązują, bądź nie pozostają w dysharmonii z sąsiednimi obiektami,
- 16) **froncie działki** – należy przez to rozumieć granicę działki budowlanej, która przylega do drogi, z której następuje wjazd i wejście na działkę ,
- 17) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć dominujący, główny sposób zagospodarowania terenu,

- 18) **przeznaczeniu dopuszczalnym, uzupełniającym** – należy przez to rozumieć inny sposób zagospodarowania terenu, który stanowi uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego,
- 19) **symbolu przeznaczenia** – należy przez to rozumieć oznaczenia graficzne numeryczne i literowe albo tylko literowe poszczególnych terenów określające ich przeznaczenie podstawowe lub przeznaczenie uzupełniające,
- 20) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć maksymalną lub minimalną odległość w rzucie prostopadłym pomiędzy najwyższym punktem dachu budynku, a poziomem ulicy przylegającej do frontowej części działki,
- 21) **kalenicy dachu** – należy przez to rozumieć najwyższą, najdłuższą poziomą krawędź załamania połączenia dachu pochyłego,
- 22) **liczbie kondygnacji** – należy przez to rozumieć liczbę kondygnacji budynku, z wyjątkiem piwnic, suterren, antresoli oraz poddaszy nieużytkowych,
- 23) **poddaszu użytkowym** – należy przez to rozumieć kondygnację użytkową, która wykonana jest w dachu pochyłym,
- 24) **powierzchni terenu biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć grunt rodzimy pokryty roślinnością powierzchniową w formie drzew, krzewów, roślin okrywowych i trawy, na działce budowlanej, a także 50% sumy nawierzchni tarasów i stropodachów, urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym ich naturalną wegetację, o powierzchni nie mniejszej niż 10 m²,

Rozdział II

Przepisy szczegółowe

§ 4

Przeznaczenie terenów

1. W planie ustala się następujące podstawowe przeznaczenie terenów:

- ☞ tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN**,
- ☞ tereny usług, oznaczone na rysunku planu symbolem **U, UO, US**,
- ☞ tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, oznaczone na rysunku planu symbolem **P**,
- ☞ tereny zieleni urządzonej (plac zabaw), oznaczone na rysunku planu symbolem **ZP**,
- ☞ tereny dróg publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolem **KL, KD**,
- ☞ tereny ciągów pieszych oznaczone na rysunku planu symbolem **KX**,
- ☞ tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW**,

☞ tereny infrastruktury technicznej (elektroenergetyka), oznaczone na rysunku planu symbolem **E** oraz (gazownictwo) oznaczone na rysunku planu symbolem **G**.

§ 5

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu

1. Na wszystkich terenach, niezależnie od ich planowanego przeznaczenia, ustala się obowiązek dostosowania projektowanych elementów zagospodarowania - skalą, jakością i charakterem - do pełnionych funkcji, krajobrazu i architektury istniejącego otoczenia.
2. Ustala się obowiązek realizacji elewacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o wysokich walorach architektonicznych wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych.
3. Podział nieruchomości i sposób zagospodarowania nie może ograniczać i uniemożliwiać zgodnego z prawem dysponowania sąsiednimi posesjami.
4. Zabrania się sytuowania wszelkich obiektów budowlanych i urządzeń tymczasowych, które nie są ściśle związane lub kolidują z planowaną podstawową, czy uzupełniającą funkcją terenu.
5. Budowle służące reklamie można lokalizować na terenach oznaczonych symbolami **U**, **US**, **P**.
6. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w miejscach, gdzie wykonywana jest działalność usługowa, dopuszcza się stosowanie reklam dotyczących danej branży w postaci szyldów, neonów, tablic informacyjnych.
7. Na terenach przeznaczonych pod infrastrukturę transportową, poza określonymi w przepisach szczególnych polami widoczności, za zgodą zarządcy drogi, dopuszcza się stawianie reklam małoformatowych, nie przekraczających 1,0 m², nie związanych trwale z gruntem.

§ 6

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

1. Ustala się zachowanie istniejącej zieleni zgodnie z rysunkiem planu. Drzewa kolidujące z zamierzeniami inwestycyjnymi należy przesadzić na obszarze planu. W przypadku niezbędnych wycięć konieczne jest uzyskanie wcześniejszej zgody wymaganej przepisami.
2. Ustala się wprowadzenie roślinności wielopiętrowej, zgodnie z wymogami siedliskowymi w terminie do 1 roku od daty rozpoczęcia użytkowania obiektu (terenu).
3. Wprowadza się zakaz znaczącego przekształcania rzeźby terenu z wyjątkiem niezbędnych prac ziemnych przy realizacji drogi **KL3**.
4. Ustala się segregację odpadów komunalnych i ich zagospodarowanie zgodnie z zasadami gospodarki odpadami komunalnymi w mieście.

5. Ustala się gromadzenie odpadów niebezpiecznych dla zdrowia i życia ludzi w hermetycznych pojemnikach i transportowanie ich do miejsc odzysku lub utylizacji.
6. Zakazuje się lokalizacji składowisk odpadów, wysypisk śmieci oraz wylewisk ścieków.
7. Jakiegokolwiek emisje czynników szkodliwych i uciążliwych na granicy z zabudową mieszkaniową nie mogą przekroczyć dopuszczalnych norm.
8. Ustala się możliwość zagospodarowania czystych wód deszczowych z połaci dachowych zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dla pielęgnacji zieleni.
9. Władający powierzchnią terenu, na którym występuje zanieczyszczenie gleby lub ziemi albo niekorzystne przekształcenie naturalnego ukształtowania terenu jest zobowiązany do przeprowadzenia jego rekultywacji, której warunki należy uzgodnić z organem ochrony środowiska.
10. Ustala się obowiązek zagospodarowania mas ziemnych powstałych w wyniku prac budowlanych.
11. Ustala się obowiązek zapewnienia 6,5 metrowego pasa dostępu wzdłuż strumienia Bocianka, przepływającego przez kwartały 1U, 1US, 3US, 4US, 24MN, 27MN, 28MN, dla przeprowadzenia przez odpowiednie służby niezbędnych prac czyszcząco-konserwacyjnych.

§ 7

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

1. Na terenie objętym planem znajduje się zewidencjonowane stanowisko archeologiczne – osada neolityczna, będące pod ochroną konserwatorską. W przypadku prowadzenia prac ziemnych na wyżej wymienionym terenie, ustala się obowiązek wcześniejszego uzgodnienia z Wielkopolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

§ 8

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

1. Dla terenów zieleni publicznej, oznaczonej symbolem **ZP** ustala się:
 - 1) Przeznaczenie terenu pod urządzoną zielenią parkową z elementami wypoczynkowo-sportowymi (plac zabaw dla dzieci).
 - 2) Zasady zagospodarowania terenu:
 - a) zagospodarowanie w obowiązujących liniach rozgraniczających,
 - b) zachowanie istniejącej zieleni uzupełnionej o dodatkowe nasadzenia, o wielopiętrowej strukturze i różnorodności gatunkowej, tj. trawniki, krzewy, drzewa,
 - c) obowiązek wprowadzenia elementów zagospodarowania związanych z funkcją parku - zastosowanie obiektów małej architektury,
 - d) dopuszczalne wprowadzenie placów sportowych na terenach wolnych od istniejącej zieleni,
 - e) zakaz lokalizowania zabudowy, w tym stacji transformatorowych.

2. Dla terenów komunikacji **KL, KD, KDW** i **KX** ustala się:
- 1) realizację wszystkich przewidzianych planem elementów pasa drogowego, dla nowych, wyznaczonych niniejszym planem publicznych ulic, ciągów pieszych i rowerowych,
 - 2) obowiązek zagospodarowania urządzoną zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenów,
 - 3) obowiązek uwzględnienia wymagań technicznych wynikających z lokalizacji istniejących i planowanych urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 9

Parametry, wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

1. Dla terenu oznaczonego symbolem **US**, ustala się:
- 1) Przeznaczenie podstawowe: usługi sportu i rekreacji na wolnym powietrzu - korty tenisowe, boiska, lodowisko itp.
 - 2) Przeznaczenie dopuszczalne, uzupełniające: usługi handlu, gastronomii, obiekty obsługi terenu.
 - 3) Zasady zagospodarowania terenu:
 - a) zabudowa w nieprzekraczalnych liniach zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 10 %,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 70 % powierzchni kwartału,
 - d) składowanie odpadów komunalnych w wyodrębnionych obudowanych miejscach w obrębie zabudowy,
 - e) realizacja obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej niezbędnych do realizacji projektowanych funkcji,
 - f) zakazuje się przeprowadzania wtórnych podziałów nieruchomości.
 - 4) Warunki zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy do 1 kondygnacji
 - b) maksymalna wysokość budynków do gzymsu 5 m,
 - c) maksymalna wysokość budynków w kalenicy 9 m,
 - d) kształty dachów płaskie, dwu lub wielospadowe o nachyleniu od 15° do 40°,
 - e) pokrycie dachów pochyłych dachówką lub materiałem dachówko podobnym ,
 - f) stosowanie materiałów elewacyjnych o wysokich walorach estetycznych i jakościowych,
 - g) zakaz grodzenia terenu, z wyjątkiem niezbędnych zabezpieczeń boisk, kortów tenisowych itp..
 - 5) Wymogi komunikacyjne:
 - a) obsługa komunikacyjna z drogi KL3,
 - b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych i ciężarowych, zgodnie z wymogami parkingowymi zawartymi w przepisach szczególnych,
 - c) miejsca postojowe powinny posiadać nawierzchnię ażurową, wypełnioną zielenią, z rzędami drzew i krzewów na obrzeżu.
2. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolami **MN**, ustala się:
- 1) Przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną z dopuszczeniem nieuciążliwych usług, zgodnie z Art.3 pkt. 2a) Ustawy Prawo budowlane,
 - 2) Zasady zagospodarowania terenu:

- a) lokalizacja nowych obiektów w liniach zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
- b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 35%,
- c) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 40% powierzchni działki, z zachowaniem istniejących drzew,
- d) garaże lub lokale użytkowe sytuowane wewnątrz budynku mieszkalnego, dobudowane do niego lub wolnostojące, zlokalizowane we frontowej linii zabudowy,
- e) wydzielenie miejsca na odpady komunalne w granicach działki, z dostępem do drogi,
- f) na rysunku określono proponowane granice podziału na działki budowlane,
- g) dopuszcza się w uzasadnionych przypadkach możliwość zabudowy w granicy z sąsiadem, oraz inny niż proponowany podział działek przy zachowaniu ich minimalnych wielkości,
- h) minimalne wielkości działek w zabudowie wolnostojącej od 450 m², w zabudowie bliźniaczej od 300 m².

3) Warunki zabudowy:

- a) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych do 2 kondygnacji, w tym poddasze użytkowe z dopuszczeniem podpiwniczenia,
- a) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych do gzymsu 7 m,
- b) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych w kalenicy do 10 m,
- c) usytuowanie budynków z kalenicami równoległymi lub prostopadłymi do nieprzekraczalnych linii zabudowy,
- d) dopuszczalne wyniesienie posadzki parteru maksymalnie do 1 m ponad poziomem terenu,
- e) kształty dachów dwu lub wielospadowe, o dopuszczalnym kącie nachylenia od 25° do 45°,
- f) pokrycie dachów pochyłych dachówką lub materiałem dachówko podobnym,
- g) stosowanie materiałów elewacyjnych o wysokich walorach estetycznych i jakościowych; dotyczy to również obiektów małej architektury,
- h) maksymalna powierzchnia zabudowy obiektów garażowych wolnostojących jedno lub dwustanowiskowych do 42 m²,
- i) forma architektoniczna obiektów garażowych wolnostojących nawiązująca do bryły budynku mieszkalnego,
- j) ustala się możliwość sytuowania obiektów garażowych na styku dwóch działek, pod warunkiem zblokowania z podobnym obiektem na działce sąsiedniej,
- k) ogrodzenia od strony ulic ażurowe, o wysokości 1,5 m, na cokole o wysokości 0,4 m, z wyłączeniem stosowania prefabrykowanych płotów betonowych,
- l) dla kwartałów 27MN i 28MN wyznacza się obszar „zieleni urządzonej na terenach prywatnych”, zgodnie z rysunkiem planu, jako obszar bez prawa zabudowy kubaturowej z wyjątkiem obiektów małej architektury.

4) Wymogi komunikacyjne:

- a) obsługa komunikacyjna z ulic dojazdowych, oznaczonych symbolami **KD** oraz z ulic lokalnych oznaczonych symbolami **KL**,
- b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych, zgodnie z wymogami parkingowymi zawartymi w przepisach szczególnych.

3. Dla terenu oznaczonego symbolem **U**, ustala się:

- 1) Przeznaczenie pod usługi, handel, usługi gastronomiczne i hotelarskie.
- 2) Zasady zagospodarowania terenu:

- a) lokalizacja nowych obiektów w liniach zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
- b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 25 %,

- c)powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 40 % powierzchni działki, z uwzględnieniem znajdujących się na terenie wartościowych drzew oraz wprowadzeniem dodatkowej zieleni ozdobnej, niskiej, średniej i wysokiej,
- d)składowanie odpadów komunalnych w wyodrębnionych, obudowanych miejscach z dostępem do ulicy,
- e)zakaz prowadzenia działalności hurtowej, składowej, magazynowej oraz dystrybucji materiałów niebezpiecznych,
- f)zakaz realizacji wolnostojących urządzeń infrastruktury technicznej,
- g)zakaz lokalizowania obiektów tymczasowych,
- h)zakaz przeprowadzenia wtórnych podziałów nieruchomości.

- a)maksymalna wysokość budynków do 2 kondygnacji, w tym poddasze użytkowe z dopuszczeniem podpiwniczenia,
- b)maksymalna wysokość budynków do gzymsu 5 m
- c)maksymalna wysokość budynków w kalenicy 9 m
- d)kształty dachów pochyłe, dwu lub wielospadowe o nachyleniu od 25° do 45°,
- e)pokrycie dachów pochyłych dachówką lub materiałem dachówko podobnym,
- f)stosowanie materiałów elewacyjnych o wysokich walorach estetycznych i jakościowych, dotyczących również obiektów małej architektury.

- a)obsługa komunikacyjna nieograniczoną ilością zjazdów z ulic **KD** i **KL**,
- b)konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych, zgodnie z wymogami parkingowymi zawartymi w przepisach szczególnych.

4. Dla terenu oznaczonego symbolem **UO**, ustala się:

- 1)Przeznaczenie pod usługi oświaty: przedszkole.
- 2)Zasady zagospodarowania terenu:

- a) zabudowa w nieprzekraczalnych liniach zabudowy – 5 m od linii rozgraniczających ulicy **KL3**, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c)maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 25 %,
 - d)powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 50 % powierzchni działki, z uwzględnieniem znajdujących się na terenie wartościowych drzew oraz wprowadzeniem dodatkowej zieleni ozdobnej, niskiej, średniej i wysokiej,
 - e)składowanie odpadów komunalnych w wyodrębnionych obudowanych miejscach w obrębie zabudowy z dostępem do ulicy.
 - f)zakaz przeprowadzania wtórnych podziałów nieruchomości.

3) Warunki zabudowy:

- a)maksymalna wysokość budynków do 2 kondygnacji, w tym poddasze użytkowe, z dopuszczeniem podpiwniczenia,
- b)maksymalna wysokość do gzymsu 7 m,
- c)maksymalna wysokość w kalenicy 12 m,
- d)dopuszczalne wyniesienie posadzki parteru maksymalnie do 0,5 m ponad poziomem terenu,
- e)kształty dachów płaskie, dwu lub wielospadowe o nachyleniu od 25° do 45°,
- f)usytuowanie budynków z kalenicami równoległymi do nieprzekraczalnej linii zabudowy,
- g)pokrycie dachów pochyłych dachówką lub materiałem dachówko podobnym,
- h)stosowanie materiałów elewacyjnych o wysokich walorach estetycznych i jakościowych, dotyczących również obiektów małej architektury,
- i)dopuszczalna lokalizacja wolnostojącego budynku pomocniczego i garażowego,
- j)ogrodzenia od frontu ażurowe, o wysokości 1,5 m na cokole o wysokości do 0,4 m.

4) Wymogi komunikacyjne:

- a) obsługa komunikacyjna nieograniczoną ilością zjazdów z ulicy **KL3**,
- b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych, zgodnie z wymogami parkingowymi zawartymi w przepisach szczególnych.

5. Dla terenu oznaczonego symbolem **P**, ustala się:

- 1) lokalizację obiektów działalności gospodarczej, magazynowej, składowej i produkcyjnej oraz wszelkich usług z wyjątkiem usług oświaty, ochrony zdrowia i kultury.
- 2) Zasady zagospodarowania terenu:
 - a) zabudowę lokalizować z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy określonych na rysunku,
 - b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 30 %,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 20 % powierzchni działki, z uwzględnieniem znajdujących się na terenie wartościowych drzew oraz wprowadzeniem dodatkowej zieleni ozdobnej, niskiej, średniej i wysokiej,
 - d) składowanie odpadów komunalnych w wyodrębnionych obudowanych miejscach w obrębie zabudowy z dostępem do ulicy,
 - e) zezwala się na lokalizację budynków na granicy działki pod warunkiem zblokowania zabudowy po obu stronach, przy zapewnieniu jednakowych parametrów zabudowy takich jak: wysokość, rozwiązania dachów i rozwiązania materiałowe,
 - f) w obrębie pasa terenu o szerokości 56 metrów (po 28 metrów od osi linii w obu kierunkach) wzdłuż zaprojektowanej elektroenergetycznej dwutorowej linii 400kV Plewiska-Ostrów obowiązują ograniczenia w użytkowaniu tego terenu zgodnie z przepisami szczególnymi,
 - g) zakaz lokalizowania inwestycji mogących znacząco wpływać na środowisko,
 - h) na rysunku określono proponowane granice podziału na działki budowlane,
 - i) zezwala się na inny podział terenu na działki budowlane pod warunkiem zapewnienia ich minimalnej wielkości 2000 m², i przy warunku, że nowowydzielone działki muszą mieć dostęp do drogi publicznej (także poprzez ulice wewnętrzne, bądź służebność gruntową działki).
- 3) Warunki zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość budynków do 2 kondygnacji, nie więcej niż 16 m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu.

§ 10

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie
określono w **§ 7**

§ 11

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

- 1. Ustala się możliwość przeprowadzenia podziałów wtórnych terenów zgodnie z zasadą podaną na rysunku planu.

2. Pozostałe parametry określono odpowiednio w § 9 ustęp 1 pkt. 3 lit. f) g), ustęp 2 pkt. 2 lit. f), ustęp 3 pkt. 2 lit. h), ustęp 4 pkt. 2 lit. f), ustęp 5 pkt. 2 lit. i) j),

§ 12

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

1. Przeznacza się pod infrastrukturę transportową tereny oznaczone symbolami **KL**, **KD**, **KDW** i **KX** dla których ustala się:

- 1) symbole **KL**, **KD**, **KDW** i **KX** odpowiadają klasom publicznych ulic: lokalnej, dojazdowej, drogi wewnętrznej i ciągu pieszego zgodnie z rozporządzeniem w sprawie warunków, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie,
- 2) konieczność zapewnienia, w granicach poszczególnych terenów, miejsc postojowych dla samochodów osobowych zgodnie z przepisami szczególnymi,
- 3) konieczność zapewnienia w granicach terenów **U** i **P** miejsc przeładunku towarów do obiektów usługowych,
- 4) parametry nowoprojektowanych ulic i ciągów pieszych:

symbol	szerokość w liniach rozgraniczających	szerokość jezdni	uwagi
3KL	15-17m	7,0m	ciąg pieszo-rowerowy po południowej stronie drogi oddzielony od jezdni szpalerem drzew zgodnie z rysunkiem planu; szpaler drzew po północnej stronie drogi (w przypadku realizacji magistrali wodociągowej po północnej stronie drogi – żywopłót)
3KD 6-9KD 17-22KD	8-12m	5,0-5,5m	zalecane wprowadzenie punktowo zieleni wysokiej jako „spowalniaczy ruchu” lub zieleni w gazonach
25KD 30-32KD	10-14m	6,0-7,0m	-
2KDW	8-10m	5,0-5,5m	możliwość wykonania jako jednoprzestrzenne
1-5KX	3-4m	-	możliwość wykorzystania jako korytarza do przeprowadzenia infrastruktury

2. W zakresie infrastruktury technicznej uzbrojenia terenu ustala się:

- 1) zaopatrzenie w wodę wyłącznie z wodociągowej sieci miejskiej,
- 2) docelowo realizację miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej;
- 3) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej odprowadzenie ścieków sanitarnych do szczelnych zbiorników bezodpływowych.
- 4) obowiązek zagospodarowania zużytych wód deszczowych w granicach własnej działki.
- 5) konieczność zastosowania urządzeń do podczyszczania ścieków deszczowych przed wprowadzeniem ich do istniejącego cieku,
- 6) zachowanie stref ochronnych minimum 1,0m od osi dalekosiężnego kabla wojskowej łączności specjalnej w ul. Podgórznej,
- 7) zachowuje się istniejącą infrastrukturę energetyczną (stacje transformatorowe i linie energetyczne). Dopuszcza się możliwość przebudowy urządzeń elektroenergetycznych (w tym: przebudowę linii napowietrznych na kablowe, lub zmianę lokalizacji linii w celu usunięcia kolizji z projektowaną inwestycją) kosztem i staraniem podmiotów wnioskujących, na podstawie warunków usunięcia kolizji uzyskanych w G.E.ENERGIA S.A.
- 8) wyznaczenie strefy ograniczonego użytkowania w obrębie:

- a) istniejącej dwutorowej linii elektroenergetycznej 15kV – 5m od osi,
 - b) istniejącej jednotorowej linii elektroenergetycznej 15kV – 3,5m od osi,
- 9) zakazuje się lokalizacji obiektów uniemożliwiających dojazd do linii energetycznych ciężkim sprzętem transportowym oraz sadzenia drzew na trasie energetycznych i kablowych,
- 10) przyłączenie nowych obiektów do sieci elektroenergetycznej nastąpi na podstawie: warunków przyłączenia, które określi G.E. ENEA S.A. na wniosek zainteresowanego podmiotu i Umowy o przyłączenie do sieci. Sieć elektroenergetyczna (w tym przyłącza) realizowana będzie w pasach drogowych do urządzeń pomiarowo rozdzielczych lokalizowanych na terenie przyłączanych posesji stycznie do drogi publicznej. W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się inną lokalizację tych urządzeń.
- 11) rezerwę pod realizację elektroenergetycznych stacji transformatorowo-rozdzielczych jako obiektów wolnostojących oznaczonych w planie symbolem **E** na terenach **1P** i **3US**; w przypadku odstąpienia od realizacji zadania utrzymuje się przeznaczenie terenu zgodnie z symbolem **1P** i **3US**,
 - 12) rezerwę pod realizację stacji redukcyjno-pomiarowej gazu, oznaczonej w planie symbolem **1G** na terenie zabudowy jednorodzinnej **11MN**; w przypadku odstąpienia od realizacji zadania utrzymuje się przeznaczenie terenu zgodnie z symbolem **11MN**,
 - 13) rezerwę pod realizację magistrali wodociągowej po północnej stronie ulicy **3KL** na terenach **1US**, **2US**, **1P**, **2P** z zapewnieniem dostępu do jej obsługi; w przypadku odstąpienia od realizacji zadania utrzymuje się przeznaczenie terenu zgodnie z symbolem **1US**, **2US**, **1P**, **2P** zachowując linie rozgraniczające zgodnie z rysunkiem planu,
 - 14) ogrzewanie - preferowane gazowe, olejowe, elektryczne,
 - 15) możliwość realizacji magistralnej infrastruktury technicznej oraz urządzeń do oczyszczania ścieków deszczowych na terenach [zielonych] **US**,
 - 16) realizacja sieci wodociągowej, gazowej i telekomunikacyjnej oraz kanalizacji deszczowej i sanitarnej w pasie technicznym na terenach komunikacji.

§ 13

Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów

- 1. Do czasu realizacji ustaleń niniejszego planu dopuszcza się utrzymanie dotychczasowego sposobu użytkowania terenu.
- 2. W czasie realizacji inwestycji dopuszcza się lokalizację obiektów tymczasowych, które muszą zostać usunięte w okresie do 1 roku od czasu zakończenia inwestycji i uzyskania pozwolenia na użytkowanie.

Rozdział III

Przepisy końcowe

§ 14

Ustala się stawkę, o której mowa w art. 15 ust.12 i art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości:

- dla terenów **MN** - 20%,
- dla terenów **US** - 15%,
- dla terenów **U** - 15%,
- dla terenów **P** - 15%.

§ 15

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Lubonia

§ 16

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