

BURMISTRZ MIASTA LUBOŃ

**MIEJSCOWY PLAN
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
MIASTA LUBOŃ
– „ŻABIKOWO CENTRUM - POŁUDNIE”**

UCHWAŁA RADY MIASTA LUBOŃ

LUBOŃ 2011

UCHWAŁA NR VIII/40/2011
RADY MIASTA LUBOŃ
z dnia 17 marca 2011 r.

w sprawie: uchwalenia **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Luboń - „Żabikowo Centrum - Południe”**.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. 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, z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055 i Nr 116, poz. 1203, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111 i Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420 i Nr 157, poz. 1241 oraz z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i 146) oraz 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, z 2004 r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319 i Nr 225, poz. 1635, z 2007 r. Nr 127, poz. 880, z 2008 r. Nr 123, poz. 803, Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237 i Nr 220, poz. 1413, z 2010 r. Nr 24, poz. 124, Nr 75, poz. 474, Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz. 804 i nr 130, poz. 871) Rada Miasta Luboń uchwala, co następuje:

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Miasta Luboń - „Żabikowo Centrum - Południe”, zwany dalej planem, po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Luboń (Uchwała Nr XXIII/129/2008 Rady Miasta Luboń z dnia 25 września 2008 r.).

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni 103 ha ograniczony istniejącą południową linią rozgraniczającą tereny ul. 11 Listopada, zachodnią linią rozgraniczającą tereny ul. Żabikowskiej, północną linią rozgraniczającą tereny ul. Wschodniej, zachodnią linią rozgraniczającą tereny ul. Kopernika, północną linią rozgraniczającą tereny ul. Fabrycznej, południową linią rozgraniczającą tereny ulic: Targowej i Buczka oraz linią rozgraniczającą tereny ul. Traugutta: południową na odcinku ul. Wojska Polskiego – ul. Nowiny i wschodnią na odcinku ul. Nowiny – ul. 11 Listopada. Granice obszaru objętego planem określone są na rysunku planu.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu, zatytułowany Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Miasta Luboń - „Żabikowo Centrum - Południe”, opracowany w skali 1 : 1000 wraz z wrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Luboń, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miasta Luboń w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;

- 3) rozstrzygnięcie Rady Miasta Luboń o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

§2. Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) **akcencie architektonicznym** – należy przez to rozumieć część budynku, wyróżniającą się z otoczenia formą i wysokością większą od określonej w planie maksymalnej wysokości zabudowy;
- 2) **dominancie architektonicznej** – należy przez to rozumieć budynek lub część budynku wyróżniającą się w otoczeniu formą i wysokością, podkreślającą kompozycję urbanistyczną i ułatwiającą orientację w terenie;
- 3) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną, zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 4) **infrastrukturze technicznej** – należy przez to rozumieć wybudowane pod ziemią, na ziemi albo nad ziemią sieci lub urządzenia wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektryczne, gazowe i telekomunikacyjne, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) **kanale technologicznym** – należy przez to rozumieć ciąg osłonowych elementów obudowy, studni kablowych oraz innych obiektów lub urządzeń służących umieszczeniu lub eksploatacji urządzeń infrastruktury technicznej drogowej, energetycznej i telekomunikacyjnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię określającą minimalną odległość od linii rozgraniczającej, na której dopuszcza się sytuowanie budynków;
- 7) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, zgodnie z którą należy obowiązkowo lokalizować zabudowę;
- 8) **obsłudze komunikacyjnej** – należy przez to rozumieć dostęp do terenu z drogi publicznej dla ruchu pieszego, rowerowego i samochodowego;
- 9) **ogrodzeniu ażurowym** – należy przez to rozumieć ogrodzenie o wysokości do 1,5 m od poziomu terenu, w którym część ażurowa stanowi minimalnie 60% powierzchni całkowitej ogrodzenia, a elementy betonowe dopuszczone są jedynie do wysokości 0,3 m od poziomu terenu;
- 10) **pedosferze** – należy przez to rozumieć powierzchniową warstwę skorupy ziemskiej, zbudowaną z warstwy mineralnej, powstałej wskutek procesów wietrzenia skały macierzystej oraz z warstwy organicznej, będącej efektem rozkładu organizmów roślinnych i zwierzęcych na powierzchni gleby oraz w jej wnętrzu;
- 11) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię wszystkich budynków zlokalizowanych na działce, mierzoną po obrysie ścian zewnętrznych, bez schodów, ramp, tarasów, zadaszeń, wiatrołapów;
- 12) **terenie zieleni** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni biologicznie czynnych, pokrytych roślinnością trawiastą, zakrzewionych, zadrzewionych lub urządzonych jako oczka wodne;
- 13) **przestrzeni publicznej** – należy przez to rozumieć przestrzeń dróg publicznych, publicznych obszarów zieleni i przestrzeni związanych z obiektami użyteczności publicznej;
- 14) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;

- 15) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie przeważające na danym terenie;
- 16) **reklamie** – należy przez to rozumieć nośnik informacji wizualnej w jakiegokolwiek materialnej formie wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami, nie będący szyldem, tablicą informacyjną lub znakiem w rozumieniu przepisów o znakach i sygnałach;
- 17) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 18) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć odległość mierzoną od poziomu terenu do górnej powierzchni najwyższego położonego punktu dachu budynku, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 19) **zjeździe indywidualnym** – należy przez to rozumieć zjazd do jednego lub kilku obiektów budowlanych, istniejących lub projektowanych, przeznaczonych do wykorzystania indywidualnego, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 2

Przepisy szczegółowe

§3. Na rysunku planu przedstawiono graficznie następujące obowiązujące ustalenia planu:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy;
- 4) odległość linii zabudowy od linii rozgraniczającej tereny;
- 5) przeznaczenie terenu – oznaczone barwą i symbolem literowym lub literowo-cyfrowym;
- 6) klasyfikacja dróg publicznych;
- 7) obiekty chronione objęte ewidencją konserwatorską;
- 8) obiekty przeznaczone do wyburzenia;
- 9) strefy oddziaływania napowietrznych linii elektroenergetycznych nn i SN;
- 10) strefy ochronne projektowanej magistrali wodociągowej Ø300;
- 11) lokalizacje dominant architektonicznych;
- 12) lokalizacje akcentów architektonicznych;
- 13) orientacyjne lokalizacje szpalerów drzew.

§4. Na obszarze planu ustala się następujące kategorie terenów:

- 1) Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN, 22MN, 23MN, 24MN, 25MN, 26MN, 27MN, 28MN, 29MN, 30MN, 31MN, 32MN, 33MN, 34MN, 35MN, 36MN, 37MN, 38MN, 39MN, 40MN, 41MN, 42MN, 43MN, 44MN, 45MN, 46MN, 47MN, 48MN, 49MN, 50MN, 51MN, 52MN, 53MN, 54MN, 55MN, 56MN, 57MN, 58MN, 59MN, 60MN, 61MN, 62MN, 63MN, 64MN, 65MN;**
- 2) Tereny zabudowy mieszkaniowej i zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U, 8MN/U, 9MN/U, 10MN/U, 11MN/U, 12MN/U, 13MN/U, 14MN/U, 15MN/U, 16MN/U, 17MN/U, 18MN/U, 19MN/U, 20MN/U, 21MN/U, 22MN/U;**

- 3) Tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1U, 2U, 3U, 4U, 5U**;
- 4) Tereny usług oświaty, oznaczone na rysunku planu symbolami **1Uo, 2Uo, 3Uo**;
- 5) Teren usług sportu i rekreacji oznaczony na rysunku planu symbolem **US**;
- 6) Tereny zieleni urządzonej, sportu i rekreacji, oznaczone na rysunku planu symbolami **1ZP/US, 2ZP/US, 3ZP/US**;
- 7) Tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolem **1ZP, 2ZP**;
- 8) Tereny zieleni izolacyjnej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1ZI, 2ZI, 3ZI**;
- 9) Tereny dróg publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KD-L, 2KD-L, 3KD-L, 4KD-L, 5KD-L, 6KD-L, 7KD-L** – droga klasy lokalnej, **1KD-D, 2KD-D, 3KD-D, 4KD-D, 5KD-D, 6KD-D, 7KD-D, 8KD-D, 9KD-D, 10KD-D, 11KD-D, 12KD-D, 13KD-D, 14KD-D, 15KD-D, 16KD-D, 17KD-D, 18KD-D, 19KD-D, 20KD-D, 21KD-D, 22KD-D** – droga klasy dojazdowej;
- 10) Tereny ciągów pieszo-jezdnych, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KD-P, 2KD-P, 3KD-P, 4KD-P, 5KD-P, 6KD-P, 7KD-P, 8KD-P, 9KD-P, 10KD-P, 11KD-P, 12KD-P, 13KD-P, 14KD-P, 15KD-P, 16KD-P, 17KD-P, 18KD-P, 19KD-P, 20KD-P, 21KD-P, 22KD-P, 23KD-P, 24KD-P, 25KD-P, 26KD-P**;
- 11) Tereny ciągów pieszych, oznaczone na rysunku symbolami: **1Kp, 2Kp, 3Kp, 4Kp, 5Kp**;
- 12) Teren placu miejskiego, oznaczony na rysunku planu symbolem **KPL**;
- 13) Tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW, 14KDW, 15KDW, 16KDW, 17KDW, 18KDW, 19KDW**;
- 14) Tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka, oznaczone na rysunku planu symbolami **1E, 2E, 3E, 4E, 5E**;

§5. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) sytuowanie budynków zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy;
- 2) zakaz rozbudowy istniejących budynków realizowanej przed wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy;
- 3) dla obiektów, których część zlokalizowana jest przed linią zabudowy wyznaczoną na rysunku planu, dopuszcza się nadbudowę realizowaną wyłącznie w istniejącym obrysie, zgodnie z ustaleniami planu;
- 4) dla zabudowy bliźniaczej dopuszczenie sytuowania budynków mieszkalnych przy granicy z działkami sąsiednimi;
- 5) dla zabudowy wolnostojącej, jeżeli szerokość działki wynosi mniej niż 16 m, dopuszczenie sytuowania budynków mieszkalnych, usługowych i produkcyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi:
 - a) przy granicy z działkami sąsiednimi w odległości 1,5 m od granicy,
 - b) bezpośrednio przy granicy z działkami sąsiednimi, jeżeli gabaryty budynku w pasie o szerokości 3 m od granicy nie są większe od zabudowy sąsiedniej;
- 6) lokalizacja obiektów garażowo-gospodarczych wyłącznie na działkach zabudowanych budynkami mieszkalnymi, usługowymi i produkcyjnymi;
- 7) dopuszcza się lokalizację obiektów garażowo-gospodarczych odsuniętych od obowiązujących linii zabudowy w głąb działki;

- 8) akcenty architektoniczne w postaci fragmentów budynków mieszkalnych lub usługowych o powierzchni rzutu poziomego do 20 m² i wysokości przewyższającej dopuszczalną wysokość zabudowy maksymalnie o 3 m;
- 9) lokalizację obiektów małej architektury ujednoczonych pod względem formy stylistycznej dla poszczególnych terenów;
- 10) na terenach **US i Uo** dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych związanych z funkcją terenu;
- 11) zakaz lokalizacji i rozbudowy obiektów budowlanych i urządzeń, które wpływają negatywnie na ład przestrzenny, a w tym:
 - a) wolnostojących reklam,
 - b) tymczasowych obiektów budowlanych innych niż określone w pkt 10, z wyjątkiem urządzeń zaplecza budów,
 - c) ogrodzeń pełnych z elementów prefabrykowanych,
 - d) nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych.

§6. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych z wyjątkiem lokalizacji inwestycji celu publicznego;
- 2) dopuszczenie stosowania szczelnych zbiorników bezodpływowych, z których ścieki będą systematycznie wywożone przez koncesjonowanego przewoźnika do oczyszczalni ścieków, do czasu wykonania kanalizacji sanitarnej i obowiązek podłączenia do kanalizacji sanitarnej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zakaz stosowania przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 4) ochronę powierzchni ziemi, powietrza i wód zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) wszelkie oddziaływania na środowisko wynikające z realizacji ustaleń planu nie mogą powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, określonych przepisami odrębnymi, poza terenem do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 6) sposób postępowania z masami ziemnymi powstającymi w związku z realizacją ustaleń planu zgodnie z gminnym planem gospodarki odpadami i przepisami odrębnymi;
- 7) nakaz zachowania warstwowania wierzchniej warstwy pedosfery podczas prac ziemnych;
- 8) nakaz ograniczenia do granic działki inwestora jakichkolwiek emisji czynników szkodliwych charakteryzujących się ponadnormatywnym oddziaływaniem na środowisko;
- 9) zastosowanie zabezpieczeń i szczelnych nawierzchni przeznaczonych dla postoju i prowadzenia ruchu kołowego przed infiltracją zanieczyszczeń wód opadowych do środowiska gruntowo-wodnego;
- 10) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej, a w przypadku braku możliwości przyłączenia do sieci kanalizacyjnej deszczowej dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach własnej posesji, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) gromadzenie i segregację odpadów w miejscach ich powstawania oraz zagospodarowanie ich zgodnie z gminnym planem gospodarki odpadami i w sposób zabezpieczający środowisko gruntowo-wodne przed zanieczyszczeniem zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 12) zagospodarowanie zielenią wszystkich powierzchni wolnych od utwardzenia na obszarze dróg publicznych;

- 13) odtworzenie i uzupełnienie istniejących szpalerów drzew zgodnie z rysunkiem planu;
- 14) wskazuje się, że tereny **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN, 22MN, 23MN, 24MN, 25MN, 26MN, 27MN, 28MN, 29MN, 30MN, 31MN, 32MN, 33MN, 34MN, 35MN, 36MN, 37MN, 38MN, 39MN, 40MN, 41MN, 42MN, 43MN, 44MN, 45MN, 46MN, 47MN, 48MN, 49MN, 50MN, 51MN, 52MN, 53MN, 54MN, 55MN, 56MN, 57MN, 58MN, 59MN, 60MN, 61MN, 62MN, 63MN, 64MN, 65MN** należą do terenów, dla których obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 15) wskazuje się, że tereny **1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U, 8MN/U, 9MN/U, 10MN/U, 11MN/U, 12MN/U, 13MN/U, 14MN/U, 15MN/U, 16MN/U, 17MN/U, 18MN/U, 19MN/U, 20MN/U, 21MN/U, 22MN/U** należą do terenów, dla których obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 16) wskazuje się, że tereny **1Uo, 2Uo, 3Uo** należą do terenów, dla których obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 17) wskazuje się, że teren **US** należy do terenów, dla których obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 18) wskazuje się, że tereny **1ZP/US, 2ZP/US, 3ZP/US** należą do terenów, dla których obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 19) zastosowanie przegród przeciwhałasowych – sztucznych ekranów akustycznych i nasypów ziemnych w miejscach, w których następuje przekroczenie dopuszczalnych poziomów hałasu obowiązujących na terenach sąsiednich;
- 20) do wytworzenia energii dla celów grzewczych należy stosować paliwa płynne, gazowe i stałe charakteryzujące się niskimi wskaźnikami emisji lub alternatywne źródła energii – energia słońca i geotermalna;
- 21) realizacja inwestycji wymaga szczegółowego rozpoznania geotechnicznych warunków posadowienia fundamentów obiektów budowlanych.

§7. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

- 1) zachowanie detali, elewacji i brył obiektów zabytkowych;
- 2) dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego nakaz prowadzenia inwestycji wymagających prac ziemnych w uzgodnieniu z właściwym miejscowo konserwatorem zabytków w celu ustalenia zakresu prac archeologicznych.
- 3) wszelkie prace na obszarze wyznaczonej ochrony konserwatorskiej, jak również prace przy obiektach ujętych w gminnej ewidencji zabytków, wymagając uzyskania opinii Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

§8. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:

- 1) oświetlenie terenu oraz zastosowanie trwałych i estetycznych elementów urządzenia;
- 2) dopuszczenie lokalizowania obiektów małej architektury, z uwzględnieniem § 5 pkt 9;
- 3) dominanty architektoniczne o wysokości do 15 m i powierzchni rzutu poziomego do 200 m².

§9. Na **terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczonych na rysunku planu symbolami **6MN, 10MN, 12MN, 25MN, 26MN, 27MN, 43MN, 44MN, 46MN, 47MN, 48MN, 49MN, 50MN, 59MN, 61MN, 62MN, 63MN**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna szeregowa,
 - b) dopuszczalne: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) jednego budynku mieszkalnego na działce,
 - b) jednego budynku garażowo-gospodarczego na działce,
 - c) dojazdów i dojazdów związanych z funkcją terenu oraz dojazdów przeciwpożarowych,
 - d) małej architektury i oświetlenia terenu;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz lokalizacji nowej i rozbudowy istniejącej zabudowy szeregowej, z wyjątkiem terenów **61MN i 62MN**,
 - b) adaptuje się istniejącą zabudowę z dopuszczeniem remontów i przebudowy pod warunkiem zachowania ustaleń niniejszej uchwały,
 - c) dla terenów **61MN, 62MN** wysokość zabudowy mieszkaniowej szeregowej:
 - dopuszcza się nie więcej niż: trzy kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe i nie więcej niż 13,0 m,
 - dopuszcza się dowolną liczbę kondygnacji podziemnych,
 - d) wysokość zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej:
 - dla dachów skośnych – dopuszcza się nie więcej niż: dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe i nie więcej niż 10,0 m,
 - dla dachów płaskich – dopuszcza się nie więcej niż: dwie kondygnacje nadziemne i nie więcej niż 7,5 m,
 - dopuszcza się dowolną liczbę kondygnacji podziemnych,
 - e) wysokość zabudowy budynków garażowo-gospodarczych do dwóch stanowisk postojowych – dopuszcza się nie więcej niż: jedną kondygnację naziemną i nie więcej niż 6,0 m,
 - f) docelowe zagospodarowanie terenu **61MN** dopuszczone wyłącznie po skablowaniu linii elektroenergetycznej SN kosztem i staraniem zainteresowanego podmiotu,
 - g) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
 - h) dla zabudowy jednorodzinnej szeregowej dopuszcza się realizację pomieszczeń garażowo-gospodarczych wyłącznie jako wbudowanych w budynek mieszkalny,
 - i) dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej dopuszcza się realizację budynku garażowo-gospodarczego jako obiektu wolnostojącego, zblokowanego z budynkiem mieszkalnym lub jako pomieszczenia garażowo-gospodarczego wbudowanego w budynek mieszkalny,

- j) dopuszcza się realizację pomieszczeń garażowo-gospodarczych jako wbudowanych w budynek mieszkalny,
- k) maksymalna powierzchnia zabudowy:
 - dla zabudowy szeregowej na terenach **61MN, 62MN** – do 50% powierzchni działki,
 - dla zabudowy wolnostojącej – do 30% powierzchni działki,
- l) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
 - dla zabudowy szeregowej na terenach **61MN, 62MN** – 30% powierzchni działki w postaci terenów zieleni,
 - dla zabudowy wolnostojącej – 50% powierzchni działki w postaci terenów zieleni,
- m) sposób kształtowania zabudowy:
 - dachy skośne dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 30 do 45 stopni,
 - dla dachów skośnych zakaz krycia dachu stalowymi płytami wielowarstwowymi i fałdowymi,
 - w przypadku rozbudowy i remontów istniejących obiektów dopuszcza się zachowanie istniejącej formy dachu,
 - zakaz stosowania pokrycia dachu w kolorach żółtym i niebieskim.

§10. Na **terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 7MN, 8MN, 9MN, 11MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN, 22MN, 23MN, 24MN, 28MN, 29MN, 30MN, 31MN, 32MN, 33MN, 34MN, 35MN, 36MN, 37MN, 38MN, 39MN, 40MN, 41MN, 42MN, 45MN, 51MN, 52MN, 53MN, 54MN, 55MN, 56MN, 57MN, 58MN, 60MN**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
 - b) dopuszczalne: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) jednego budynku mieszkalnego na działce,
 - b) jednego budynku garażowo-gospodarczego na działce,
 - c) dojazdów i dojazdów związanych z funkcją terenu oraz dojazdów przeciwpożarowych,
 - d) małej architektury i oświetlenia terenu,
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) wysokość zabudowy budynków mieszkalnych:
 - dla dachów skośnych – dopuszcza się nie więcej niż: dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe i nie więcej niż 10,0 m,
 - dla dachów płaskich – dopuszcza się nie więcej niż: dwie kondygnacje nadziemne i nie więcej niż 7,5 m,
 - dopuszcza się dowolną liczbę kondygnacji podziemnych,
 - b) wysokość zabudowy budynków garażowo-gospodarczych do dwóch stanowisk postojowych – dopuszcza się nie więcej niż: jedną kondygnację naziemną i nie więcej niż 6,0 m,
 - c) dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę i remonty istniejących budynków pod warunkiem zachowania ustaleń niniejszej uchwały,
 - d) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,

- e) dopuszcza się realizację budynku garażowo-gospodarczego jako obiektu wolnostojącego, zblokowanego z budynkiem mieszkalnym lub jako pomieszczenia garażowo-gospodarczego wbudowanego w budynek mieszkalny,
- f) dopuszcza się realizację budynków garażowo-gospodarczych bliźniaczych na granicy działek sąsiadujących ze sobą,
- g) w przypadku realizacji poszczególnych segmentów budynków bliźniaczych: mieszkalnych lub garażowo-gospodarczych ustala się nakaz zachowania tych samych gabarytów i formy: liczby kondygnacji, wysokości, rodzaju i kąta nachylenia połaci dachowej, a w przypadku powierzchni zabudowy dopuszcza się możliwość jej różnicowania maksymalnie do 20% przy zachowaniu tej samej linii zabudowy elewacji frontowej,
- h) maksymalna powierzchnia zabudowy:
 - dla terenów **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 7MN, 8MN, 9MN, 11MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN, 22MN, 23MN, 24MN, 28MN, 29MN, 30MN, 31MN, 32MN, 33MN, 34MN, 35MN, 36MN, 37MN, 38MN, 39MN, 40MN** – do 35% powierzchni działki,
 - dla terenów **41MN, 42MN, 45MN, 51MN, 52MN, 53MN, 54MN, 55MN, 56MN, 57MN, 58MN, 60MN** – do 30% powierzchni działki,
- i) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
 - dla terenów **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 7MN, 8MN, 9MN, 11MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN, 22MN, 23MN, 24MN, 28MN, 29MN, 30MN, 31MN, 32MN, 33MN, 34MN, 35MN, 36MN, 37MN, 38MN, 39MN, 40MN** – 45% powierzchni działki w postaci terenów zieleni,
 - dla terenów **41MN, 42MN, 45MN, 51MN, 52MN, 53MN, 54MN, 55MN, 56MN, 57MN, 58MN, 60MN** – 50% powierzchni działki w postaci terenów zieleni,
- j) maksymalna powierzchnia zabudowy budynku garażowo-gospodarczego – do 50 m²,
- k) sposób kształtowania zabudowy:
 - dachy skośne dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 30 do 45 stopni,
 - dla budynków mieszkalnych bliźniaczych dopuszcza się dachy płaskie,
 - dla dachów skośnych zakaz krycia dachu stalowymi płytami wielowarstwowymi i fałdowymi,
 - w przypadku rozbudowy i remontów istniejących obiektów dopuszcza się zachowanie istniejącej formy dachu,
 - zakaz stosowania pokrycia dachu w kolorach żółtym i niebieskim,
 - dachy obiektu garażowo-gospodarczego dostosowane do dachu budynku mieszkalnego.

§11. Na **terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczonych na rysunku planu symbolami **64MN, 65MN**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
 - b) dopuszczalne: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) jednego budynku mieszkalnego na działce,
 - b) jednego budynku garażowo-gospodarczego na działce,

- c) dojeżdż i dojazdów związanych z funkcją terenu oraz dojazdów przeciwpożarowych,
 - d) małej architektury i oświetlenia terenu;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) wysokość zabudowy budynków mieszkalnych:
 - dla dachów skośnych – dopuszcza się nie więcej niż: trzy kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe i nie więcej niż 13,0 m,
 - dla dachów płaskich – dopuszcza się nie więcej niż: dwie kondygnacje nadziemne i nie więcej niż 7,5 m,
 - dopuszcza się dowolną liczbę kondygnacji podziemnych,
 - b) wysokość zabudowy budynków garażowo-gospodarczych do dwóch stanowisk postojowych – dopuszcza się nie więcej niż: jedną kondygnację naziemną i nie więcej niż 6,0 m,
 - c) dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę i remonty istniejących budynków pod warunkiem zachowania ustaleń niniejszej uchwały,
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) dopuszcza się realizację budynku garażowo-gospodarczego jako obiektu wolnostojącego, zblokowanego z budynkiem mieszkalnym lub jako pomieszczenia garażowo-gospodarczego wbudowanego w budynek mieszkalny,
 - f) dopuszcza się realizację budynków garażowo-gospodarczych bliźniaczych na granicy działek sąsiadujących ze sobą,
 - g) w przypadku realizacji poszczególnych segmentów budynków bliźniaczych: mieszkalnych lub garażowo-gospodarczych ustala się nakaz zachowania tych samych gabarytów i formy: liczby kondygnacji, wysokości, rodzaju i kąta nachylenia połaci dachowej, a w przypadku powierzchni zabudowy dopuszcza się możliwość jej różnicowania maksymalnie do 20% przy zachowaniu tej samej linii zabudowy elewacji frontowej,
 - h) maksymalna powierzchnia zabudowy – do 30% powierzchni działki,
 - i) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 60% powierzchni działki w postaci terenów zieleni,
 - j) maksymalna powierzchnia zabudowy budynku garażowo-gospodarczego – do 50 m²,
 - k) sposób kształtowania zabudowy:
 - dachy skośne dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 30 do 45 stopni,
 - dla budynków mieszkalnych bliźniaczych dopuszcza się dachy płaskie,
 - dla dachów skośnych zakaz krycia dachu stalowymi płytami wielowarstwowymi i fałdowymi,
 - w przypadku rozbudowy i remontów istniejących obiektów dopuszcza się zachowanie istniejącej formy dachu,
 - zakaz stosowania pokrycia dachu w kolorach żółtym i niebieskim,
 - dachy obiektu garażowo-gospodarczego dostosowane do dachu budynku mieszkalnego.

§12. Na terenach zabudowy mieszkaniowej i zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U, 8MN/U, 9MN/U, 10MN/U, 11MN/U, 12MN/U, 13MN/U, 14MN/U, 15MN/U, 16MN/U, 17MN/U, 18MN/U, 19MN/U, 20MN/U, 21MN/U, 22MN/U**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza,
 - b) dopuszczalne: zabudowa usługowa;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) jednego budynku mieszkalnego oraz jednego budynku mieszkalno-usługowego albo jednego budynku usługowego na działce,
 - b) jednego budynku garażowo-gospodarczego na działce,
 - c) dojść i dojazdów związanych z funkcją terenu oraz dojazdów przeciwpożarowych,
 - d) małej architektury i oświetlenia terenu,
 - e) dla terenu **19MN/U** dopuszcza się lokalizację szklarni;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) wysokość zabudowy budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych:
 - dla dachów skośnych – dopuszcza się nie więcej niż: trzy kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe i nie więcej niż 13,0 m,
 - dla dachów płaskich – dopuszcza się nie więcej niż: dwie kondygnacje nadziemne i nie więcej niż 7,5 m,
 - dopuszcza się dowolną liczbę kondygnacji podziemnych,
 - b) wysokość zabudowy budynków garażowo-gospodarczych do dwóch stanowisk postojowych – dopuszcza się nie więcej niż: jedną kondygnację naziemną i nie więcej niż 6,0 m,
 - c) wysokość zabudowy szklarni – nie więcej niż 6,0 m,
 - d) docelowe zagospodarowanie terenu **20MN/U** dopuszczone wyłącznie po przebudowie i skablowaniu linii elektroenergetycznej SN,
 - e) dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę i remonty istniejących budynków pod warunkiem zachowania ustaleń niniejszej uchwały,
 - f) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
 - g) dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalno-usługowych albo budynków usługowych w odległości do 30,0 m od linii rozgraniczającej tereny dróg publicznych,
 - h) dopuszcza się realizację budynku garażowo-gospodarczego jako obiektu wolnostojącego, zblokowanego z budynkiem mieszkalnym, mieszkalno-usługowym lub usługowym bądź jako pomieszczenia garażowo-gospodarczego wbudowanego w budynek mieszkalny, mieszkalno-usługowych lub usługowy,
 - i) dopuszcza się realizację budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych, usługowych i garażowo-gospodarczych bliźniaczych na granicy działek sąsiadujących ze sobą,
 - j) w przypadku realizacji poszczególnych segmentów budynków bliźniaczych: mieszkalnych, mieszkalno-usługowych, usługowych lub garażowo-gospodarczych ustala się nakaz zachowania tych samych gabarytów i formy: liczby kondygnacji, wysokości, rodzaju i kąta nachylenia połaci dachowej, a w przypadku powierzchni zabudowy dopuszcza się możliwość jej różnicowania maksymalnie do 20% przy zachowaniu tej samej linii zabudowy elewacji frontowej,

- k) maksymalna powierzchnia zabudowy:
- dla terenów **1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U, 8MN/U, 9MN/U, 10MN/U, 11MN/U, 12MN/U, 13MN/U, 14MN/U, 16MN/U, 17MN/U, 18MN/U** – do 40% powierzchni działki,
 - dla terenów **15MN/U, 20MN/U** – do 30% powierzchni działki,
 - dla terenów **21MN/U, 22MN/U** – do 25% powierzchni działki,
 - dla terenu **19MN/U** – do 50% powierzchni działki,
- l) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
- dla terenów **1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U, 8MN/U, 9MN/U, 10MN/U, 11MN/U, 12MN/U, 13MN/U, 14MN/U, 16MN/U, 17MN/U, 18MN/U** – 40% powierzchni działki w postaci terenów zieleni,
 - dla terenów **15MN/U, 20MN/U** – 50% powierzchni działki w postaci terenów zieleni,
 - dla terenów **21MN/U, 22MN/U** – 55% powierzchni działki w postaci terenów zieleni,
 - dla terenu **19MN/U** – 30% powierzchni działki w postaci terenów zieleni,
- m) proporcja powierzchni mieszkalnej do usługowej w budynku mieszkalno-usługowym nie może być mniejsza jak 60 do 40 w jednym budynku,
- n) maksymalna powierzchnia zabudowy budynku garażowo-gospodarczego – do 50 m²,
- o) sposób kształtowania zabudowy:
- dachy skośne dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 30 do 45 stopni,
 - dla budynków mieszkalnych bliźniaczych dopuszcza się dachy płaskie,
 - dla dachów skośnych zakaz krycia dachu stalowymi płytami wielowarstwowymi i fałdowymi,
 - na terenie **19MN/U** dla szklarni dopuszcza się dachy skośne dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 20 do 45 stopni,
 - na terenie **19MN/U** dopuszcza się możliwość pokrycia części dachu szklarni płytami warstwowymi lub fałdowymi, zgodnie z wymogami technicznymi,
 - w przypadku rozbudowy i remontów istniejących obiektów dopuszcza się zachowanie istniejącej formy dachu,
 - zakaz stosowania pokrycia dachu w kolorach żółtym i niebieskim,
 - dachy obiektu usługowego i garażowo-gospodarczego dostosowane do dachu budynku mieszkalnego.

§13. Na **terenach zabudowy usługowej**, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1U, 2U, 3U, 4U, 5U**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe: zabudowa usługowa,
 - b) dopuszczalne: funkcja mieszkalna;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) budynków usługowych na działce,
 - b) dwóch lokali mieszkalnych w budynku usługowym,
 - c) jednego budynku garażowo-gospodarczego na działce,
 - d) dojeżdż i dojazdów związanych z funkcją terenu oraz dojazdów przeciwpożarowych,

- e) małej architektury i oświetlenia terenu;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) wysokość zabudowy na terenach **1U, 2U** dla budynków usługowych:
 - dla dachów skośnych – dopuszcza się nie więcej niż: dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe i nie więcej niż 10,0 m,
 - dla dachów płaskich – dopuszcza się nie więcej niż: dwie kondygnacje nadziemne i nie więcej niż 7,5 m,
 - dopuszcza się dowolną liczbę kondygnacji podziemnych,
 - b) wysokość zabudowy na terenach **4U, 5U** dla budynków usługowych:
 - dla dachów skośnych – dopuszcza się nie więcej niż: trzy kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe i nie więcej niż 13,0 m,
 - dla dachów płaskich – dopuszcza się nie więcej niż: dwie kondygnacje nadziemne i nie więcej niż 7,5 m,
 - dopuszcza się dowolną liczbę kondygnacji podziemnych,
 - c) wysokość zabudowy na terenie **3U** dla budynków usługowych:
 - ustala się trzy kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe i nie więcej niż 13,0 m,
 - ustala się obowiązek realizacji dachów skośnych,
 - dopuszcza się dowolną liczbę kondygnacji podziemnych,
 - d) wysokość zabudowy dla budynków garażowo-gospodarczych do dwóch stanowisk postojowych – dopuszcza się nie więcej niż: jedną kondygnację naziemną i nie więcej niż 6,0 m,
 - e) dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę i remonty istniejących budynków pod warunkiem zachowania ustaleń niniejszej uchwały,
 - f) dopuszcza się realizację budynku garażowo-gospodarczego jako obiektu wolnostojącego, zblokowanego z budynkiem usługowym lub jako pomieszczenia garażowo-gospodarczego wbudowanego w budynek usługowy,
 - g) dopuszcza się realizację budynków garażowo-gospodarczych bliźniaczych na granicy działek sąsiadujących ze sobą,
 - h) w przypadku realizacji poszczególnych segmentów budynków bliźniaczych garażowo-gospodarczych ustala się nakaz zachowania tych samych gabarytów i formy: liczby kondygnacji, wysokości, rodzaju i kąta nachylenia połaci dachowej, a w przypadku powierzchni zabudowy dopuszcza się możliwość jej różnicowania maksymalnie do 20% przy zachowaniu tej samej linii zabudowy elewacji frontowej,
 - i) dla terenu **3U** ustala się:
 - obowiązek kształtowania zabudowy w oparciu o koncepcję architektoniczną sporządzoną dla całego terenu,
 - obowiązek stosowania materiałów elewacyjnych: tynków w gamie kolorów pastelowych oraz kamienia, cegły i drewna w barwach naturalnych,
 - zakaz stosowania okładzin z blachy i tworzyw sztucznych,
 - stosowanie pokrycia połaci dachowych w kolorystyce: ciemnoczerwonej, ciemnobrązowej, grafitowej, czarnej matowej lub naturalnej dachówki,
 - zakaz krycia dachu stalowymi płytami wielowarstwowymi i fałdowymi,

- j) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
- k) maksymalna powierzchnia zabudowy:
 - dla terenów **1U** – do 50% powierzchni działki,
 - dla terenów **2U, 3U, 4U** – do 40% powierzchni działki,
 - dla terenu **5U** – do 26% powierzchni działki,
- l) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
 - dla terenów **1U, 2U, 3U, 4U** – 15% powierzchni działki w postaci terenów zieleni,
 - dla terenu **5U** – 40% powierzchni działki w postaci terenów zieleni,
- m) maksymalna powierzchnia zabudowy budynku garażowo-gospodarczego – do 50 m²,
- n) sposób kształtowania zabudowy:
 - dachy płaskie lub skośne dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 30 do 45 stopni,
 - dla dachów skośnych zakaz krycia dachu stalowymi płytami wielowarstwowymi i fałdowymi,
 - w przypadku rozbudowy i remontów istniejących obiektów dopuszcza się zachowanie istniejącej formy dachu,
 - zakaz stosowania pokrycia dachu w kolorach żółtym i niebieskim,
 - dachy obiektu garażowo-gospodarczego dostosowane do dachu budynku usługowego.

§14. Na **terenach usług oświaty**, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1Uo, 2Uo, 3Uo**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe:
 - dla terenów **1Uo, 3Uo**: usługi oświaty – przedszkole,
 - dla terenów **2Uo**: usługi oświaty – szkoła,
 - b) dopuszczalne:
 - dla terenów **1Uo, 3Uo**: obszary i urządzenia zabaw dla dzieci w zieleni,
 - dla terenów **2Uo**: zieleni;
- 2) lokalizację:
 - a) budynków oświaty na działce,
 - b) jednego budynku garażowo-gospodarczego na działce,
 - c) obszarów i urządzeń zabaw dla dzieci,
 - d) dojść i dojazdów związanych z funkcją terenu oraz dojazdów przeciwpożarowych,
 - e) małej architektury i oświetlenia terenu,
 - f) zieleni;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) wysokość zabudowy dla budynków usługowych:
 - dla dachów skośnych – dopuszcza się nie więcej niż: trzy kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe i nie więcej niż 13,0 m,
 - dla dachów płaskich – dopuszcza się nie więcej niż: trzy kondygnacje nadziemne i nie więcej niż 11,0 m,
 - dopuszcza się dowolną liczbę kondygnacji podziemnych,

- b) dla budynków garażowo-gospodarczych do dwóch stanowisk postojowych – dopuszcza się nie więcej niż: jedną kondygnację naziemną i nie więcej niż 6,0 m,
- c) dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę i remonty istniejących budynków pod warunkiem zachowania ustaleń niniejszej uchwały,
- d) dopuszcza się realizację budynku garażowo-gospodarczego jako obiektu wolnostojącego, zblokowanego z budynkiem usługowym lub jako pomieszczenia garażowo-gospodarczego wbudowanego w budynek usługowy,
- e) dopuszcza się realizację budynków garażowo-gospodarczych bliźniaczych na granicy działek sąsiadujących ze sobą,
- f) w przypadku realizacji poszczególnych segmentów budynków bliźniaczych garażowo-gospodarczych ustala się nakaz zachowania tych samych gabarytów i formy: liczby kondygnacji, wysokości, rodzaju i kąta nachylenia połaci dachowej, a w przypadku powierzchni zabudowy dopuszcza się możliwość jej różnicowania maksymalnie do 20% przy zachowaniu tej samej linii zabudowy elewacji frontowej,
- g) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
- h) maksymalna powierzchnia zabudowy – do 60% powierzchni działki,
- i) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 15% powierzchni działki w postaci terenów zieleni,
- j) maksymalna powierzchnia zabudowy budynku garażowo-gospodarczego – do 50 m²,
- k) sposób kształtowania zabudowy:
 - dopuszcza się różne formy dachów,
 - zakaz stosowania pokrycia dachu w kolorach żółtym i niebieskim,
 - dachy obiektu garażowo-gospodarczego dostosowane do dachu budynku usługowego.

§15. Na **terenie usług sportu i rekreacji**, oznaczonym na rysunku planu symbolem **US**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe: usługi sportu i rekreacji – boiska i urządzenia sportowe,
 - b) dopuszczalne: zabudowa kubaturowa usługowo-sportowa związana z funkcją terenu;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) budynków usługowo-sportowych, a w szczególności budynków szatni i socjalno-sanitarnych,
 - b) altan i zadaszeń,
 - c) dojść i dojazdów związanych z funkcją terenu oraz dojazdów przeciwpożarowych,
 - d) małej architektury i oświetlenia terenu,
 - e) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) wysokość zabudowy budynków usługowych:
 - dopuszcza się nie więcej niż: jedną kondygnację naziemną i nie więcej niż 6,0 m,
 - dopuszcza się dowolną liczbę kondygnacji podziemnych,
 - b) wysokość altan i zadaszeń – dopuszcza się nie więcej niż 4,5 m,
 - c) dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę i remonty istniejących budynków pod warunkiem zachowania ustaleń niniejszej uchwały,
 - d) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,

- e) maksymalna powierzchnia zabudowy – do 20% powierzchni działki,
- f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20% powierzchni działki w postaci terenów zieleni,
- g) sposób kształtowania zabudowy:
 - dopuszcza się różne formy dachów,
 - zakaz krycia dachu stalowymi płytami wielowarstwowymi i fałdowymi,
 - zakaz stosowania pokrycia dachu w kolorach żółtym i niebieskim.

§16. Na **terenach zieleni urządzonej, sportu i rekreacji**, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1ZP/US, 2ZP/US, 3ZP/US**, ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu: zieleni urządzonej, boiska i urządzenia sportowe, rekreacyjne i wypoczynkowe, w tym place zabaw dla dzieci;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) dojazdów związanych z funkcją terenu oraz dojazdów przeciwpożarowych,
 - b) małej architektury i oświetlenia terenu;
- 3) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) maksymalna powierzchnia utwardzona – do 30% powierzchni działki,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50% powierzchni działki w postaci terenów zieleni,
 - d) dopuszcza się wprowadzenie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - e) dopuszcza się realizację dojazdów gospodarczych i przeciwpożarowych,
 - f) do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się dotychczasowe zasady zagospodarowania i użytkowania terenu.

§17. Na **terenach zieleni urządzonej** oznaczonych na rysunku planu symbolami **1ZP, 2ZP**, ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu: zieleni urządzonej ogólnodostępnej;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) dojazdów związanych z funkcją terenu oraz dojazdów przeciwpożarowych,
 - b) małej architektury i oświetlenia terenu,
 - c) miejsc rekreacji i wypoczynku, w tym placów zabaw,
 - d) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu: minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 80% powierzchni działki w postaci terenów zieleni.

§18. Na **terenach zieleni izolacyjnej**, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1ZI, 2ZI, 3ZI**, ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu: zieleni izolacyjnej;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) dojazdów związanych z funkcją terenu oraz dojazdów przeciwpożarowych,
 - b) małej architektury i oświetlenia terenu,
 - c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

- 3) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) nakaz realizacji zieleni izolacyjnej składającej się z gatunków zimozielonych nasadzonych z postaci wielopiętrowego zwartego pasa zieleni o szerokości minimum 5,0 m lub zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 80% powierzchni działki w postaci terenów zieleni.

§19. Na **terenach dróg publicznych**, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KD-L, 2KD-L, 3KD-L, 4KD-L, 5KD-L, 6KD-L, 7KD-L, 1KD-D, 2KD-D, 3KD-D, 4KD-D, 5KD-D, 6KD-D, 7KD-D, 8KD-D, 9KD-D, 10KD-D, 11KD-D, 12KD-D, 13KD-D, 14KD-D, 15KD-D, 16KD-D, 17KD-D, 18KD-D, 19KD-D, 20KD-D, 21KD-D, 22KD-D**, ustala się:

- 1) klasyfikację:
 - a) dla terenów **KD-L** drogi klasy lokalnej,
 - b) dla terenów **KD-D** drogi klasy dojazdowej;
- 2) dla terenów: **KD-L** i **KD-D** przekrój zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) jednojezdniowy, z dwoma pasami ruchu z dopuszczeniem zwiększenia ilości pasów ruchu w strefach skrzyżowań,
 - b) dwustronne chodniki, z dopuszczeniem zamiany na ciągi pieszo-rowerowe, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) dopuszczenie lokalizacji stanowisk postojowych,
 - d) nakaz nasadzeń i odtworzenia szpalerów drzew zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) dopuszcza się nasadzenia szpalerów drzew w miejscach innych niż na rysunku planu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dla terenu **7KD-L** ustala się lokalizację zatoki autobusowej.

§20. Na **terenach ciągów pieszo-jezdnych**, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KD-P, 2KD-P, 3KD-P, 4KD-P, 5KD-P, 6KD-P, 7KD-P, 8KD-P, 9KD-P, 10KD-P, 11KD-P, 12KD-P, 13KD-P, 14KD-P, 15KD-P, 16KD-P, 17KD-P, 18KD-P, 19KD-P, 20KD-P, 21KD-P, 22KD-P, 23KD-P, 24KD-P, 25KD-P, 26KD-P**, ustala się:

- 1) klasyfikację: dla terenów **KD-P** ciągu pieszo-jezdnego;
- 2) dla terenów **KD-P** przekrój zgodnie z rysunkiem planu: jednoprzestrzenny z jednym pasem dla ruchu pieszego i kołowego;
- 3) dla terenów **2KD-P, 4KD-P, 25KD-P** realizacja ciągu pieszo-jezdnego w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu, dopuszczona po wyburzeniu istniejących budynków, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) dopuszcza się zmianę klasyfikacji ciągu pieszo-jezdnego na drogę publiczną po przebudowie do parametrów drogi publicznej.

§21. Na **terenach ciągów pieszych**, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1Kp, 2Kp, 3Kp, 4Kp, 5Kp**, ustala się:

- 1) klasyfikację: dla terenów **Kp** ciągu pieszego;
- 2) dla terenów **Kp** przekrój zgodnie z rysunkiem planu.

§22. Na **terenie placu miejskiego**, oznaczonym na rysunku planu symbolem **KPL**, ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu – plac miejski;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) przystanków dla autobusowej komunikacji publicznej,
 - b) zieleni,
 - c) małej architektury i oświetlenia terenu,
 - d) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) nakaz wykonywania niezbędnych prac związanych z konserwacją i utrzymaniem zieleni,
 - b) obowiązek zachowania – 20% powierzchni działki w postaci terenów zieleni – powierzchni biologicznie czynnej.

§23. Na **terenach dróg wewnętrznych**, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW, 14KDW, 15KDW, 16KDW, 17KDW, 18KDW, 19KDW**, ustala się:

- 1) klasyfikację: dla terenów **KDW** drogi wewnętrznej;
- 2) dla terenów **KDW** przekrój zgodnie z rysunkiem planu: jednoprzestrzenny z jednym pasem dla ruchu pieszego i kołowego.

§24. Na **terenach infrastruktury technicznej – elektroenergetyka**, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1E, 2E, 3E, 4E, 5E**, ustala się następujące parametry zagospodarowania terenu:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu: stacja transformatorowa;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) powierzchnia działki do 50,0 m²,
 - b) dla lokalizacji urządzeń elektroenergetycznych nie obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - c) dopuszcza się wprowadzenie zieleni izolacyjnej,
 - d) dopuszcza się realizację dojazdów gospodarczych i przeciwpożarowych,
 - e) nakaz wykonywania niezbędnych prac związanych z konserwacją i utrzymaniem zieleni,
 - f) obowiązek zachowania – 15% powierzchni działki w postaci terenów zieleni – powierzchni biologicznie czynnej,
 - g) w sprawach nieuregulowanych niniejszą uchwałą w zakresie użytkowania terenów **E** mają zastosowanie przepisy odrębne.

§25. Nie określa się 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, ze względu na ich nie występowanie na obszarze objętym planem.

§26. 1. W planie nie wyznacza się terenów wymagających wszczęcia postępowania scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych; nie określa się także szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.

2. Dopuszcza się:

- 1) podziały działek pod warunkiem zachowania zasad zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami planu na wszystkich działkach powstałych w wyniku tego podziału – z wyłączeniem terenów publicznych oraz działek związanych z obiektami infrastruktury technicznej;
- 2) łączenie działek w granicach poszczególnych terenów;
- 3) ustala się minimalną powierzchnię dla nowych działek:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 500 m²,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – 700 m²;
- 4) dopuszcza się możliwość zmniejszenia ustalonej minimalnej powierzchni dla nowych działek maksymalnie o 10%;
- 5) dla nowych działek dopuszcza się powierzchnię mniejszą niż określona w pkt 3, w przypadku podziału wtórnego realizowanego na potrzeby powiększenia działki sąsiedniej.

§27. Określa się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) Strefy oddziaływania linii elektroenergetycznych, które wynoszą:
 - a) SN 15kV po 7.5 m od rzutu poziomego skrajnych przewodów na zewnątrz linii,
 - b) nn 0,4 kV po 3.0 m od rzutu poziomego skrajnych przewodów na zewnątrz linii,
 - c) na obszarach stref oddziaływania linii elektroenergetycznych obowiązuje zakaz lokalizowania zabudowy związanej ze stałym pobytem ludzi oraz ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, a także nasadzeń zieleni wysokiej,
 - d) w przypadku skablowania i zdemontowania linii elektroenergetycznych przestają obowiązywać strefy oddziaływania od napowietrznych linii elektroenergetycznych;
- 2) Strefy ochronne wodociągów, które wynoszą:
 - a) do Ø250 mm po 3,0 m od rzutu poziomego skrajnych przewodów w obie strony,
 - b) od Ø251 mm do Ø500 mm po 5,0 m od rzutu poziomego skrajnych przewodów w obie strony,
 - c) powyżej Ø500 mm po 8,0 m od rzutu poziomego skrajnych przewodów w obie strony,
 - d) dla projektowanej magistrali wodociągowej Ø300 mm ustala się strefy ochronne zgodnie z rysunkiem planu;
 - e) dla istniejących wodociągów ustala się strefy ochronne zgodnie z przebiegiem wynikającym z podkładu geodezyjnego rysunku planu,
 - f) na obszarze stref ochronnych wodociągów obowiązuje zakaz lokalizowania wszelkiej zabudowy i nasadzeń zieleni wysokiej;
- 3) Strefy kontrolowane gazociągów niskiego i średniego ciśnienia, które wynoszą:
 - a) po 0,5 m od osi gazociągu w obie strony,
 - b) dla istniejących gazociągów ustala się strefy ochronne zgodnie z przebiegiem wynikającym z podkładu geodezyjnego rysunku planu,
 - c) na obszarach stref kontrolowanych gazociągów niskiego i średniego ciśnienia obowiązuje zakaz lokalizowania wszelkiej zabudowy i nasadzeń zieleni wysokiej.

- 4) Strefy ochronne wojskowych urządzeń telekomunikacyjnych, które wynoszą:
 - a) po 0,5 m od osi kabla w obie strony,
 - b) na obszarach stref ochronnych obowiązuje zakaz zabudowywania ich obiektami i powierzchnią trwałą,
 - c) nakaz uzgadniania na etapie założeń technicznych wszelkich inwestycji na obszarze stref ochronnych z właściwym miejscowo organem wojskowym.

§28. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) obowiązek zapewnienia dostępu do drogi publicznej dla każdej działki budowlanej;
- 2) dla działek nieposiadających bezpośredniego dostępu do drogi publicznej w dniu uchwalenia planu dopuszcza się możliwość ustanawiania zjazdów indywidualnych lokalizowanych na terenie istniejących działek sąsiednich;
- 3) dla nowowydzielonych działek obowiązek zapewnienia bezpośredniego dostępu do drogi;
- 4) dopuszcza się realizacji wyłącznie jednego zjazdu z terenów dróg na jedną działkę;
- 5) w przypadku nieruchomości zamieszkiwanej przez osoby niepełnosprawne dopuszcza się możliwość realizacji dodatkowego zjazdu z terenów dróg;
- 6) w przypadku działek narożnych obowiązek lokalizacji zjazdu z terenów dróg o niższej klasie oraz w jak największej odległości od skrzyżowania zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) szerokość dróg w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) zachowanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności jezdni, chodników, ścieżek rowerowych w granicy obszaru planu oraz z zewnętrznym układem komunikacyjnym z uwzględnieniem ustaleń planu;
- 9) dopuszczenie etapowania przy rozbudowie układu drogowego zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) dopuszczenie realizacji kanałów technologicznych w liniach rozgraniczających dróg podczas rozbudowy układu drogowego, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) dopuszczenie lokalizacji dodatkowych, nie wymienionych planem elementów układu komunikacyjnego, w tym drogowych obiektów inżynierskich;
- 12) parametry układu komunikacyjnego zgodnie z klasyfikacją i przepisami odrębnymi;
- 13) obowiązek rozbudowy i przebudowy układu komunikacyjnego w związku z realizacją inwestycji indywidualnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 14) w zależności od programu funkcjonalnego zapewnienie na działce pełnych potrzeb parkingowych zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym nie mniej niż:
 - a) na każdy dom w zabudowie jednorodzinnej: 2 stanowiska postojowe,
 - b) na każde 1000 m² powierzchni użytkowej biur: 30 stanowisk postojowych, w tym 3 stanowiska postojowe dla pojazdów osób niepełnosprawnych,
 - c) na każde 1000 m² powierzchni użytkowej obiektów handlowych: 50 stanowisk postojowych, w tym 6 stanowisk postojowych dla pojazdów osób niepełnosprawnych,
 - d) na każde 100 miejsc w obiektach gastronomicznych: 36 stanowisk postojowych w tym 6 stanowisk postojowych dla pojazdów osób niepełnosprawnych,
 - e) na każde 15 dzieci przebywających w obiektach o funkcji przedszkolnej: 1 stanowisko postojowe oraz dodatkowo 3 stanowiska postojowe dla pracowników i obsługi tych obiektów,

- f) na każde 1000 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych innych niż wymienione wyżej: 50 stanowisk postojowych, w tym 6 stanowisk postojowych dla pojazdów osób niepełnosprawnych,
- g) w przypadku lokalizacji na działkach na terenach **MN** lokali usługowych innych niż wymienione wyżej: dodatkowe 2 stanowiska postojowe.

§29. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) zachowanie istniejącej sieci infrastruktury technicznej z dopuszczeniem jej remontu i rozbudowy, a w przypadku lokalizacji poza terenami komunikacji przełożenia jej na tereny komunikacji kosztem i staraniem zainteresowanego podmiotu;
- 2) odprowadzenie ścieków do zbiorników bezodpływowych, z których ścieki będą systematycznie wywożone przez koncesjonowanego przewoźnika do oczyszczalni ścieków, a po wykonaniu kanalizacji sanitarnej obowiązek podłączenia do kanalizacji zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z powierzchni zanieczyszczonych o trwałej nawierzchni do kanalizacji deszczowej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej, a w przypadku budowy nowej sieci nn i SN obowiązek kablowania sieci;
- 5) lokalizacja stacji transformatorowo-rozdzielczych na samodzielnych działkach z dostępem do drogi publicznej;
- 6) w szczególnych przypadkach dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych małogabarytowych w miejscach innych niż na rysunku planu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) dopuszczenie lokalizacji inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi;
- 8) do celów grzewczych należy stosować paliwa charakteryzujące się niskimi wskaźnikami emisyjnymi takie jak: paliwa płynne, gazowe, stałe - drewno, biomasa, lub alternatywne źródła energii;
- 9) zaopatrzenie w gaz z sieci, a do czasu wybudowania sieci gazowej dopuszcza się stosowanie gazu płynnego;
- 10) zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej;
- 11) zakaz wprowadzania ścieków do wód lub do ziemi;
- 12) w przypadku konieczności budowy lub przebudowy podziemnej infrastruktury technicznej nakaz uzgadniania z Regionalnym Węzłem Łączności w Poznaniu wszelkich prac ziemnych ze względu na zlokalizowanie aktualnie eksploatowanych i przewidzianych do dalszej eksploatacji wojskowych naziemnych i podziemnych urządzeń telekomunikacyjnych w rejonie ulic: Żabikowskiej i Sobieskiego.

§30. Nie określa się innych niż dotychczasowe sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, do czasu ich zagospodarowania zgodnego z uchwałą.

§31. Ustala się 30% stawkę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu, w związku z uchwaleniem planu.

Rozdział 3

Przepisy końcowe

§32.1. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Luboń.

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

Uzasadnienie
do uchwały Nr VIII/40/2011
Rady Miasta Luboń
z dnia 17 marca 2011r.

w sprawie: **uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Luboń - „Żabikowo Centrum - Południe”**

W dniu 1 marca 2007 r. Rada Miasta Luboń podjęła Nr VII/42/2007 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Luboń - „Żabikowo Centrum - Południe”.

Obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia planu zostało wywieszane na tablicy ogłoszeń w dniu 9 października 2007 r. oraz opublikowane w „Głosie Wielkopolskim”. O przystąpieniu do sporządzenia planu powiadomiono organy właściwe do opiniowania i uzgadniania projektu planu miejscowego.

Projekt planu został dnia 18 listopada 2009 r. pozytywnie zaopiniowany przez Gminną Komisję Urbanistyczno – Architektoniczną.

Projekt planu został również przesłany do zaopiniowania dnia 21 grudnia 2009 r. właściwym organom administracji stosownie do przedmiotu planu.

Przesłanie projektu powyższego planu do uzgodnienia organom właściwym do uzgadniania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego nastąpiło dnia 21 grudnia 2009 r. Projekt planu uzyskał pozytywne opinie i uzgodnienia od wszystkich instytucji.

Dnia 15 marca 2010 r. wywieszono na tablicy ogłoszeń obwieszczenie o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu oraz opublikowano komunikat w „Głosie Wielkopolskim”. W dniu 12 kwietnia 2010 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie miejscowego planu rozwiązaniami, która spotkała się z dużym zainteresowaniem ze strony właścicieli lub władających nieruchomościami, których interes prawny mógłby być naruszony ustaleniami planu. W okresie podanym w ogłoszeniu wniesiono uwagi, których część została uwzględniona.

Dnia 28 czerwca 2010 r. wywieszono na tablicy ogłoszeń obwieszczenie o powtórny wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu oraz opublikowano komunikat w „Głosie Wielkopolskim”. W dniu 28 lipca 2010 r. odbyła się powtórna dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie miejscowego planu rozwiązaniami. W okresie podanym w ogłoszeniu wniesiono uwagi, których część została uwzględniona.

Po wydaniu przez Wojewodę Wielkopolskiego Rozstrzygnięcia Nadzorczego z dnia 23 listopada 2010 r. dotyczącego nieważności uchwały Nr XLIX/260/2010 z dnia 30 września 2010 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Luboń – „Żabikowo Centrum – Południe”, dnia 5 stycznia 2011r. wywieszono na tablicy ogłoszeń obwieszczenie o trzecim wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu oraz opublikowano komunikat w „Głosie Wielkopolskim”. W dniu 24 stycznia 2011 r. odbyła się kolejna dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie miejscowego planu rozwiązaniami. W okresie podanym w ogłoszeniu wniesiono uwagi, które nie zostały uwzględnione.

Wobec wyczerpania pełnej procedury opracowania projektu planu miejscowego, uzasadnionym jest skierowanie go do uchwalenia przez Radę Miasta Luboń.

Załącznik nr 2
do uchwały Nr VIII/40/2011
Rady Miasta Luboń
z dnia 17 marca 2011 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miasta Luboń o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Luboń - „Żabikowo Centrum - Południe”

W dniu 15 marca 2010 r. na podstawie art. 17 pkt 10 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, ze zm.) i ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. Nr 199 poz. 1227, ze zm.), w związku z uchwałą Nr VII/42/2007 Rady Miasta Luboń z dnia 1 marca 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Luboń - „Żabikowo Centrum - Południe” Burmistrz Miasta Lubonia podał do publicznej wiadomości informację o wyłożeniu do publicznego wglądu powyższego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w dniach od 23 marca 2010 r. do 16 kwietnia 2010 r. w siedzibie Urzędu Miasta Lubonia. W wyznaczonym do dnia 30 kwietnia 2010 r. terminie wniesiono 39 uwag, z których część została uwzględniona.

Po wprowadzeniu zmian dnia 28 czerwca 2010 r. Burmistrz Miasta Lubonia podał do publicznej wiadomości informację o powtórny wyłożeniu do publicznego wglądu powyższego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w dniach od 6 lipca 2010 r. do 28 lipca 2010 r. w siedzibie Urzędu Miasta Lubonia. W wyznaczonym do dnia 13 sierpnia 2010 r. terminie wniesiono 8 uwag, z których część została uwzględniona.

Po wydaniu przez Wojewodę Wielkopolskiego Rozstrzygnięcia Nadzorczego z dnia 23 listopada 2010 r. dotyczącego nieważności uchwały Nr XLIX/260/2010 z dnia 30 września 2010 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Luboń – „Żabikowo Centrum – Południe”, dnia 5 stycznia 2011r. Burmistrz Miasta Lubonia podał do publicznej wiadomości informację o trzecim wyłożeniu do publicznego wglądu powyższego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w dniach od 13 stycznia 2011 r. do 3 lutego 2011 r. w siedzibie Urzędu Miasta Lubonia. W wyznaczonym do dnia 18 lutego 2011 r. terminie wniesiono 5 uwag, które nie zostały uwzględnione.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717, ze zm.), Rada Miasta Luboń rozstrzyga, co następuje:

§ 1

Uwagi nieuwzględnione po I wyłożeniu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Luboń - „Żabikowo Centrum - Południe”:

1. Uwaga wniesiona przez: osoba fizyczna;

oznaczenie nieruchomości, której uwaga dotyczy: 51 oraz 48, 49, 52/1.

treść uwagi: zmienić na teren mieszkalno-usługowy MN/U;

rozstrzygnięcie: uwaga uwzględniona częściowo;

uzasadnienie: zmieniono przeznaczenie tylko dz. nr 48, 51 (od strony ul. Jana III Sobieskiego) zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lubonia.

2. Uwaga wniesiona przez: osoba fizyczna

oznaczenie nieruchomości, której uwaga dotyczy: brak.

treść uwagi: ograniczyć szerokość drogi 1KD-D do 5 m, na styku ul. Miodowa – ul. Gruszkowa;

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona;

uzasadnienie: minimalna szerokość w liniach rozgraniczających drogę publiczną klasy drogi dojazdowej zgodnie z przepisami odrębnymi wynosi 10 m.

3. Uwaga wniesiona przez: osoby fizyczne;

oznaczenie nieruchomości, której uwaga dotyczy: dz. nr 51/3;

treść uwagi: sprzeciw wobec poszerzenia ul. Żabikowskiej;

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona;

uzasadnienie: szerokość drogi publicznej stanowiącej ul. Żabikowską wynika z obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lubonia.

4. Uwaga wniesiona przez: osoby fizyczne;

oznaczenie nieruchomości, której uwaga dotyczy: dz. nr 51/3;

treść uwagi: żądanie wykupu całości;

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona;

uzasadnienie: plan miejscowy nie rozstrzyga zagadnienia wykupu nieruchomości.

5. Uwaga wniesiona przez: osoba fizyczna;

oznaczenie nieruchomości, której uwaga dotyczy: dz. nr 142;

treść uwagi: na terenie 55MN wprowadzenie drugiej linii zabudowy z dojazdem 4 m drogą;

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona;

uzasadnienie: zgodnie z polityką przestrzenną miasta określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lubonia dla poszczególnych terenów nie wyznacza się drugiej linii zabudowy jako nieprzekraczalnej.

6. Uwaga wniesiona przez: osoby fizyczne

oznaczenie nieruchomości, której uwaga dotyczy: dz. nr 100/2;

treść uwagi: ustalenie frontu domu od drogi służebnej a nie od strony ul. Owocowej;

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona;

uzasadnienie: front działki nr 100/2 zwrócony jest w kierunku ul. Długiej a nie ul. Owocowej.

7. Uwaga wniesiona przez: osoby fizyczne;

oznaczenie nieruchomości, której uwaga dotyczy: dz. nr 74 z ark. 10;

treść uwagi: zmienić przeznaczenie terenu 11MN-8MN/U w całości na MN/U i U;

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona;

uzasadnienie: zgodnie z treścią uwagi nie zmieniono projektowanego przeznaczenia terenu na teren zabudowy mieszkaniowej i zabudowy usługowej, gdyż pozostaje ono w sprzeczności z Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lubonia. Teren w części przeznaczony jest pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, a w części, w tym dz. nr 74, pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z usługami.

8. Uwaga wniesiona przez: osoba fizyczna;

oznaczenie nieruchomości, której uwaga dotyczy: dz. nr 232;

treść uwagi: zmienić przeznaczenie terenu 19MN/U (w ramach mojej nieruchomości) na U/MN;

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona;

uzasadnienie: pozostawiono projektowane przeznaczenie terenu jako teren zabudowy mieszkaniowej i zabudowy usługowej oznaczony na rysunku planu symbolem MN/U oraz zlikwidowano projektowaną drogę 18KDW.

9. Uwaga wniesiona przez: osoba fizyczna;

oznaczenie nieruchomości, której uwaga dotyczy: dz. nr 232;

treść uwagi: dla terenu 19MN/U bez zabudowy równoległej do pawilonu, w tym miejscu sezonowy parking (2-3)miesiące/rok, powrót do możliwej zabudowy po likwidacji handlu (pawilonu);

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona;

uzasadnienie: wnioskowane przeznaczenie terenu na parking pozostaje w sprzeczności z Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lubonia.

10. Uwaga wniesiona przez: osoba fizyczna;

oznaczenie nieruchomości, której uwaga dotyczy: dz. nr 237;

treść uwagi: dla terenu ZP zmienić na U/MN lub U;

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona;

uzasadnienie: parametry działki i jej usytuowanie nie pozwala na przeznaczenie jej na teren zabudowy mieszkaniowej i zabudowy usługowej.

11. Uwaga wniesiona przez: osoba fizyczna

oznaczenie nieruchomości, której uwaga dotyczy: dz. nr 45, 46;

treść uwagi: przeciwny budowie ronda, „przeniesienie domu”, rozwiązanie;

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona;

uzasadnienie: budowa skrzyżowania o ruchu okrężnym wynika ze sporządzonej koncepcji rozwoju układu komunikacyjnego miasta Lubonia.

12. Uwaga wniesiona przez: osoba fizyczna

oznaczenie nieruchomości, której uwaga dotyczy: dz. nr 45, 46;

treść uwagi: przeciwny budowie ronda, „przeniesienie domu”, rozwiązanie;

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona;

uzasadnienie: budowa skrzyżowania o ruchu okrężnym wynika ze sporządzonej koncepcji rozwoju układu komunikacyjnego miasta Lubonia.

13. Uwaga wniesiona przez: osoba fizyczna;

oznaczenie nieruchomości, której uwaga dotyczy: dz. nr 45, 46;

treść uwagi: przeciwny budowie ronda, „przeniesienie domu”, rozwiązanie;

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona;

uzasadnienie: budowa skrzyżowania o ruchu okrężnym wynika ze sporządzonej koncepcji rozwoju układu komunikacyjnego miasta Lubonia.

14. Uwaga wniesiona przez: osoba fizyczna;

oznaczenie nieruchomości, której uwaga dotyczy: dz. nr 45, 46;

treść uwagi: przeciwny budowie ronda, „przeniesienie domu”, rozwiązanie;

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona;

uzasadnienie: budowa skrzyżowania o ruchu okrężnym wynika ze sporządzonej koncepcji rozwoju układu komunikacyjnego miasta Lubonia.

§ 2

Uwagi nieuwzględnione po II wyłożeniu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Luboń - „Żabikowo Centrum - Południe”:

1. Uwaga wniesiona przez: osoba fizyczna;

oznaczenie nieruchomości, której uwaga dotyczy: brak;

treść uwagi: par. 27 proj. uchwały: niezgodność zapisu - ograniczenia i strefy ochronne linii napowietrznych;

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona;

uzasadnienie: w projekcie planu miejscowego zastosowano wymagane strefy ochronne od napowietrznych linii elektroenergetycznych zgodnie z przepisami odrębnymi, co zostało uzgodnione z właściwym operatorem sieci.

2. Uwaga wniesiona przez: osoba fizyczna;

oznaczenie nieruchomości, której uwaga dotyczy: dz. nr 44, 46;

treść uwagi: przeciwny budowie ronda, „przeniesienie domu”, rozwiązanie;

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona;

uzasadnienie: budowa skrzyżowania o ruchu okrężnym wynika ze sporządzonej koncepcji rozwoju układu komunikacyjnego miasta Lubonia.

§ 3

Uwagi nieuwzględnione po III wyłożeniu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Luboń - „Żabikowo Centrum - Południe”:

1. Uwaga wniesiona przez: New House Development;

oznaczenie nieruchomości, której uwaga dotyczy: dz. nr 234/23;

treść uwagi: na terenie 3UO zmienić usługi oświaty na MN/U lub 3UO + MN/U;

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona;

uzasadnienie: zapis w sprawie usług był wprowadzony na wniosek i pomimo dwóch wcześniejszych wyłożeń, nie wnioskowano o zmianę przeznaczenia terenu.

2. Uwaga wniesiona przez: osoba fizyczna;

oznaczenie nieruchomości, której uwaga dotyczy: dz. nr 106 z ark. 13;

treść uwagi: poszerzyć zakres linii zabudowy do drogi 21KD-P w obszarze 51MN, dla działki nr 106;

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona;

uzasadnienie: poszerzenie zakresu linii zabudowy na całą szerokość działki nr 106 nie jest konieczne, jej zaistnienie na rysunku planu jest wystarczające do ustalenia lokalizacji zabudowy.

3. Uwaga wniesiona przez: osoba fizyczna;

oznaczenie nieruchomości, której uwaga dotyczy: brak;

treść uwagi: na terenie 14MN/U i 15MN/U zlikwidować możliwość działalności gospodarczej (głównie warsztatowej);

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona;

uzasadnienie: przeznaczenie terenu na zabudowę mieszkaniową z usługami umożliwia funkcjonowanie działalności gospodarczej na tym terenie.

4. Uwaga wniesiona przez: osoba fizyczna;

oznaczenie nieruchomości, której uwaga dotyczy: brak;

treść uwagi: na terenie 14MN/U i 15MN/U ograniczyć uciążliwości od wjeżdżających samochodów (spaliny, hałas, jeżdżenie po chodniku);

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona;

uzasadnienie: plan miejscowy ustala przeznaczenie terenu pod drogę publiczną, na których zasady organizacji i prowadzenia ruchu kołowego regulują przepisy odrębne.

5. Uwaga wniesiona przez: osoba fizyczna;

oznaczenie nieruchomości, której uwaga dotyczy: brak;

treść uwagi: na terenie 14MN/U i 15MN/U zakaz parkowania innym osobom niż mieszkańcom;

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona;

uzasadnienie: realizacja wnioskowanego zapisu to wymóg (nakaz) parkowania właścicielom wyłącznie w obrębie własnej posesji, w innym przypadku opłata za zajmowanie pasa drogowego.

Załącznik nr 3
do uchwały Nr VIII/40/2011
Rady Miasta Luboń
z dnia 17 marca 2011 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miasta Luboń o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Miasta Luboń - „Żabikowo Centrum - Południe”, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami) Rada Miasta Luboń rozstrzyga co następuje:

§ 1

Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:

1. Zadania w zakresie realizacji dróg publicznych przewidzianych w planie oraz związanych z nimi wykupami terenów, prowadzić będą właściwe jednostki miejskie.
2. Zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej i kanalizacji sanitarnej, energetycznej, gazociągowej i ciepłej, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych. Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z planem gospodarki odpadami oraz na podstawie przepisów odrębnych.
3. Za podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowić będą zapisy Wieloletniej Prognozy Finansowej Miasta Luboń.
4. Określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań, ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu Wieloletniej Prognozy Finansowej Miasta Luboń.
5. Inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

§ 2

Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej określonych w planie.

Finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez:

1. Wydatki z budżetu miasta;
2. Udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno - prawnym lub w formie partnerstwa publiczno - prywatnego - „PPP”, a także właścicieli nieruchomości;

3. Współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy - w ramach m.in.:
 - a) dotacji unijnych,
 - a) dotacji samorządu województwa,
 - a) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
 - a) kredytów i pożyczek bankowych,
 - a) innych środków zewnętrznych.