

**UCHWAŁA NR XXXVII/229/2013  
RADY MIASTA LUBOŃ**

z dnia 24 października 2013 r.

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Żabikowo Centrum – Południe”  
w obrębie działki nr 86/8 przy ul. Wojska Polskiego 87.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 594 i poz. 645) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012 r. poz. 647 i poz. 951 i poz. 1445 oraz z 2013 r. poz. 21 i poz. 405), Rada Miasta Luboń uchwala co następuje:

**§ 1. 1.** Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Żabikowo Centrum – Południe” w obrębie działki nr 86/8 przy ul. Wojska Polskiego 87, zwaną dalej planem, po stwierdzeniu, iż nie narusza ona ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Luboń ze zmianami” uchwalonego uchwałą Nr XXXII/195/2013 Rady Miasta Luboń z dnia 23 maja 2013 r.

2. Granice obszaru objętego planem miejscowym określa rysunek planu.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu, zatytułowany „Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Żabikowo Centrum – Południe” w obrębie działki nr 86/8 przy ul. Wojska Polskiego 87” wraz z wrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Luboń ze zmianami – w skali 1:500 – załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miasta Luboń w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyłożonego do publicznego wglądu, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Miasta Luboń o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3.

**Rozdział 1.  
Przepisy ogólne**

**§ 2.** 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) rysunku planu – należy przez to rozumieć załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 4) budynku garażowo-gospodarczym – należy przez to rozumieć budynek garażowy, gospodarczy lub garażowo-gospodarczy;
- 5) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, a także obowiązujące normy branżowe;
- 6) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określoną rysunkiem planu, wyznaczającą najbliższe usytuowanie budynku względem granicy frontowej działki;
- 7) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 8) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć, wyrażony w procentach, stosunek powierzchni zabudowanej obiektami kubaturowymi do powierzchni działki budowlanej;
- 9) intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, rozumianej jako suma powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych mierzonych po obrysie wszystkich budynków, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;

- 10) reklamie – należy przez to rozumieć wszelkie nośniki informacji wizualnej, takie jak nośniki naścienne, wolnostojące, tablice reklamowe, pylony, wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami, niebędące szyldami, tablicami informacyjnymi czy znakami w rozumieniu przepisów o znakach i sygnałach drogowych;
- 11) reklamie wielkoformatowej – należy przez to rozumieć reklamę o powierzchni powyżej 12 m<sup>2</sup>;
- 12) szyldach – należy przez to rozumieć oznaczenia jednostek organizacyjnych oraz podmiotów gospodarczych, ich siedzib lub miejsc wykonywania działalności, nie będące reklamą;
- 13) tablicach informacyjnych – należy przez to rozumieć elementy systemu informacji, w tym: tablice informujące o numerze posesji, tablice informujące turystów oraz tablice z ogłoszeniami.

**§ 3.** Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające teren o różnym przeznaczeniu;
- 3) przeznaczenie terenu oznaczone symbolem graficznym i literowym,
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy.

## **Rozdział 2. Przepisy szczegółowe**

**§ 4.** Na obszarze objętym planem ustala się przeznaczenie terenu – teren zabudowy usług oświaty lub usług zdrowia oznaczony na rysunku planu symbolem UO/UZ.

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

- 1) ustala się lokalizację zabudowy zgodnie z wyznaczoną na rysunku planu nieprzekraczalną linią zabudowy; przy czym dopuszcza się przekroczenie linii zabudowy od strony dróg przez takie elementy jak:
  - a) okap, gzyms, balkon, zadaszenia nad wejściami – o maksymalnie 1,5 m,
  - b) taras, schody zewnętrzne, pochylnia lub rampa – o odległość wynikającą z przepisów odrębnych, określających odległości obiektów budowlanych od krawędzi jezdni,
- 2) zakazuje się sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem lokalizacji obiektów wyłącznie na czas trwania budowy;
- 3) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury;
- 4) zakazuje się lokalizacji ogrodzeń pełnych i ogrodzeń z betonowych przęsłowych elementów prefabrykowanych,
- 5) ustala się maksymalną wysokość ogrodzeń – 1,5 m,
- 6) zakazuje się lokalizacji reklam wolnostojących i reklam wielkoformatowych oraz reklam umieszczanych na ogrodzeniach;
- 7) dopuszcza się stosowanie szyldów i tablic informacyjnych wolnostojących oraz umieszczanych na elewacjach budynku, przy czym ich łączna powierzchnia nie może przekraczać 2 m<sup>2</sup> w granicach jednej działki budowlanej.

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

- 1) wszelkie oddziaływania związane z prowadzoną działalnością usługową nie mogą powodować przekroczenia standardów jakości środowiska określonych przepisami odrębnymi poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 2) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 3) w zakresie ochrony gruntów i wód – zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu;
- 4) w zakresie ochrony przed hałasem – nakaz zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu określonych w przepisach odrębnych, jak dla terenów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 5) w zakresie gospodarowania odpadami:

- a) nakaz gromadzenia i zagospodarowania odpadów zgodnie z regulaminem utrzymania porządku i czystości w gminie oraz przepisami odrębnymi,
- b) nakaz wykorzystania mas ziemnych, spełniających standardy jakości gleb lub ziemi, uzyskanych w wyniku prac ziemnych na terenach ich powstawania do ukształtowania terenu, w tym dla urządzania zieleni towarzyszącej inwestycjom,
- c) dopuszczenie usuwania nadmiarów mas ziemnych poza obszar planu na miejsce wskazane przez służby miejskie.

§ 7. Nie określa się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 8. Nie określa się wymagań wynikających z potrzeby kształtowania przestrzeni.

§ 9. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) dopuszcza się lokalizację:

- a) jednego budynku usługowego,
- b) jednego budynku garażowo-gospodarczego,
- c) garaży podziemnych lub nadziemnych zlokalizowanych w obrębie kubatury budynku usługowego,
- d) dojeżdż, dojazdów i miejsc postojowych,
- e) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

2) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) wskaźnik intensywności zabudowy: maksymalny – 1,00, minimalny – 0,10,
- b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50%,
- c) maksymalna powierzchnia zabudowy budynku garażowo-gospodarczego – 50 m<sup>2</sup>,
- d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 25%;

3) ustala się zasady sytuowania i parametry budynków:

- a) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- b) maksymalna wysokość: budynku usługowego – nie więcej niż 10,0 m, budynku garażowo-gospodarczego – nie więcej niż 6,0 m,
- c) maksymalna liczba kondygnacji: dla budynku usługowego – dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe lub nieużytkowe, dla budynku garażowo-gospodarczego – jedna kondygnacja nadziemna,
- d) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
- e) geometria dachów: dla budynku usługowego – dachy płaskie lub strome dwu- lub wielospadowe o nachyleniu 30° – 45°, dopuszcza się stosowanie lukarn i okien dachowych, dla budynku garażowo-gospodarczego – dachy płaskie lub strome dwu- lub jednospadowe;
- f) pokrycie dachów stromych: dachówka, materiały imitujące dachówkę lub inne materiały pokryciowe nawiązujące do lokalnej tradycji,
- g) dopuszcza się dobudowanie budynku garażowo-gospodarczego do budynku usługowego.

4) ustala się minimalną powierzchnię projektowanej działki budowlanej – 500 m<sup>2</sup>.

§ 10. Nie określa się granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz osuwaniem się mas ziemnych.

§ 11. Nie określa się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym w rozumieniu przepisów odrębnych.

**§ 12.** W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, ze względu na położenie obszaru objętego planem w zasięgu powierzchni ograniczającej podejścia lotniska wojskowego Poznań – Krzesiny, ustala się nakaz uzgodnienia z Szefostwem Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP wszelkich projektowanych budowli o wysokości równej i większej niż 45,0 m n.p.t. przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę.

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

1. W zakresie komunikacji:

- 1) obsługę komunikacyjną z przyległej ulicy Wojska Polskiego zlokalizowanej poza granicami obszaru objętego planem;
- 2) minimalną liczbę stanowisk postojowych dla samochodów osobowych – proporcjonalnie na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku usługowego 1 stanowisko postojowe usytuowane w obrębie własnej działki.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę – zaopatrzenie z istniejącej sieci wodociągowej, w tym do celów przeciwpożarowych;

3. W zakresie odprowadzenia ścieków – nakaz odprowadzenia ścieków do kanalizacji sanitarnej;

4. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:

- 1) nakaz odprowadzenia ścieków do kanalizacji deszczowej;
- 2) dopuszczenie zagospodarowania wód opadowych i roztopowych na własnym terenie, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;

5. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną – zaopatrzenie z istniejącej sieci elektroenergetycznej;

6. W zakresie ogrzewania i sieci ciepłej – nakaz wytwarzania energii dla celów grzewczych wyłącznie na bazie paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisji lub z wykorzystaniem energii słonecznej.

**§ 14.** Nie określa się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

### **Rozdział 3. Przepisy końcowe**

**§ 15.** Ustala się 30% stawkę służącą naliczaniu jednorazowych opłat, o jakich mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012 r. poz. 647 i poz. 951 oraz z 2013 r. poz. 21, 405).

**§ 16.** Tracą moc ustalenia uchwały 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” w części objętej niniejszym planem.

**§ 17.** Uchwała w sprawie niniejszego planu wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.



**ROZSTRZYGNIĘCIE  
RADY MIASTA LUBOŃ**

**w sprawie: rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Żabikowo Centrum – Południe” w obrębie działki nr 86/8 przy ul. Wojska Polskiego 87 wyłożonego do publicznego wglądu**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012 r. poz. 647 i poz. 951 oraz z 2013 r. poz. 21, 405) Rada Miasta Luboń rozstrzyga co następuje:

Na podstawie rozstrzygnięcia Burmistrza Lubonia z dnia 14 października 2013 r. w sprawie braku uwag do **projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Żabikowo Centrum – Południe” w obrębie działki nr 86/8 przy ul. Wojska Polskiego 87** wyłożonego do publicznego wglądu wraz z **prognozą oddziaływania na środowisko** w dniach od 6 września 2013 r. do 27 września 2013 r. oraz w okresie ich składania wyznaczonym do dnia 11 października 2013 r., nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

**ROZSTRZYGNĘCIE**  
**RADY MIASTA LUBOŃ**

**w sprawie: o sposobie realizacji zapisanych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Żabikowo Centrum – Południe” w obrębie działki nr 86/8 przy ul. Wojska Polskiego 87 inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012 r. poz. 647 i poz. 951 oraz z 2013 r. poz. 21, 405), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 594, 645) i ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2009 r. Nr 157, poz. 1240 i 1241, z 2010 r. Nr 28, poz. 146, Nr 96, poz. 620, Nr 123, poz. 835, Nr 152, poz. 1020, Nr 238, poz. 1578, Nr 257, poz. 1726, z 2011 r. Nr 185, poz. 1092, Nr 201, poz. 1183, Nr 234, poz. 1386, Nr 240, poz. 1429, Nr 291, poz. 1707, z 2012 r. poz. 1456, 1530, 1548, z 2013 r. poz. 938) Rada Miasta Luboń rozstrzyga co następuje:

Zapisane w **zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Żabikowo Centrum – Południe” w obrębie działki nr 86/8 przy ul. Wojska Polskiego 87** inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, nie wywołują skutków finansowych obciążających budżet gminy.

## Uzasadnienie

**do UCHWAŁY NR XXXVII/229/2013 RADY MIASTA LUBOŃ z dnia 24 października 2013 r.**

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Żabikowo Centrum – Południe” w obrębie działki nr 86/8 przy ul. Wojska Polskiego 87.**

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Żabikowo Centrum – Południe” w obrębie działki nr 86/8 przy ul. Wojska Polskiego 87 opracowana została zgodnie z przepisami:

Ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 594 z późn. zm.),

Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.),

Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164 poz. 1587),

Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2002 r. Nr 75, poz. 690 z późn. zm.),

Ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2008 r. Nr 25, poz. 150 z późn. zm.),

Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2010 r. Nr 213 poz. 1397 z późn. zm.),

Ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2004 r. Nr 121, poz. 1266 z późn. zm.),

Ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2003 r. Nr 162, poz. 1568 z późn. zm.),

Ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (tekst jednolity Dz. U. z 2009 r. Nr 151, poz. 1220 z późn. zm.),

Ustawy z dnia 14 marca 1985 r. o Państwowej Inspekcji Sanitarnej (t.j. Dz. U. z 2011 r. Nr 212, poz. 1263 z późn. zm.),

Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2010 r., Nr 243, poz. 1623 z późn. zm.),

Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 z późn. zm.),

Ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t.j. Dz. U. z 2007 r. Nr 19, poz. 115 z późn. zm.),

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. z 2008 r. Nr 199, poz. 1227 z późn. zm.).

Prace nad zmianą planu wykonano w oparciu o Uchwałę Nr XXX/187/2013 Rady Miasta Luboń z dnia 27 marca 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Żabikowo Centrum – Południe” w obrębie działki nr 86/8 przy ul. Wojska Polskiego 87.

Zmiana planu zawiera część tekstową, graficzną oraz rozstrzygnięcia. Zmiana planu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Luboń ze zmianami i jest zgodna z przepisami odrębnymi. Czynności formalno-prawne udokumentowane są w sporządzonej dokumentacji prac planistycznych.

Projekt planu uzyskał pozytywną opinię komisji urbanistyczno-architektonicznej w dniu 23 lipca 2013 r.

W dniach od 31 lipca 2013 r. do 23 sierpnia 2013 r. udostępniony był do opinii i uzgodnień z uwzględnieniem ustaleń art. 17 pkt. oraz art. 25 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Do projektu zmiany planu sporządzono prognozę wpływu ustaleń planu na dochody własne i wydatki gminy związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

W dniach od 6 września 2013 r. do 27 września 2013 r. w siedzibie Urzędu Miasta Luboń projekt zmiany planu był wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko zgodnie z art. 17



pkt. 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz zgodnie z art. 39 i 40 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 wraz z możliwością wnoszenia uwag do dnia 11 października 2013 r.

W dniu 16 września 2013 r. zorganizowano dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie zmiany planu i w prognozie oddziaływania na środowisko rozwiązaniami.

Do projektu zmiany planu wyłożonego do publicznego wglądu i udostępnionego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko nie wniesiono uwag.

Po uchwaleniu planu przez Radę Miasta Luboń uchwała wraz z załącznikami oraz dokumentacją prac planistycznych zostanie przekazana wojewodzie w celu oceny ich zgodności z przepisami prawa i publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Publikacja w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego obejmie tekst zmiany planu stanowiący treść uchwały, część graficzną oraz wymagane rozstrzygnięcia stanowiące załączniki do uchwały.