

Uchwała Nr VIII/38/2011

**Rady Miasta Luboń
z dnia 17 marca 2011 r.**

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Luboń - „Żabikowo Północ”.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U z 2001 r. Nr 142 poz. 1591 z późn. zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717 z późn. zm.) Rada Miasta Luboń uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Zgodnie z Uchwałą Nr XXVIII/193/2009 Rady Miasta Luboń z dnia 30 lipca 2009r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Luboń – „Żabikowo Północ”, po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Luboń” uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Luboń – „Żabikowo Północ”, o powierzchni ok. 55,7 ha, zwany dalej „planem”.

2. Integralną częścią uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 - część graficzna planu, zwana dalej „rysunkiem planu”;
- 2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie Rady Miasta Luboń o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie Rady Miasta Luboń o sposobie realizacji zadań, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

3. Granice obszaru objętego planem określa rysunek planu w skali 1:1000.

§ 2. W planie ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku i w tekście planu symbolami od **1MN** do **16MN**;
- 2) tereny zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku i w tekście planu symbolami od **1U/MN** do **3U/MN**;
- 3) tereny zabudowy usługowej oznaczone na rysunku i w tekście planu symbolami od **1U** do **7U**;
- 4) teren zabudowy usługowej – sakralnej oznaczony na rysunku i w tekście planu symbolem **UK**;
- 5) tereny zabudowy usługowej z zielenią izolacyjną oznaczone na rysunku i w tekście planu symbolami **1U/ZI** i **2U/ZI**;
- 6) teren sportu, rekreacji i usług oznaczony na rysunku i w tekście planu symbolem **US/U**;
- 7) teren cmentarza oznaczony na rysunku i w tekście planu symbolem **ZC**;
- 8) teren zieleni izolacyjnej oznaczony na rysunku i w tekście planu symbolem **ZI**;
- 9) teren zieleni izolacyjnej z zabudową usługową oznaczony na rysunku i w tekście planu symbolem **ZI/U**;
- 10) teren zieleni urządzonej oznaczony na rysunku i tekście planu symbolem **ZP**;
- 11) tereny zieleni urządzonej, sportu i rekreacji oznaczone na rysunku i w tekście planu symbolami **1ZP/US** i **2ZP/US**;
- 12) teren zieleni urządzonej i parkingu oznaczony na rysunku i w tekście planu symbolem **ZP/KP**;
- 13) teren urządzeń elektroenergetycznych oznaczony na rysunku i w tekście planu symbolem **E**;
- 14) teren wód powierzchniowych oznaczony na rysunku i tekście planu symbolem **WS**;
- 15) tereny infrastruktury technicznej oznaczone na rysunku i w tekście planu symbolami **1IT** i **2IT**;
- 16) tereny dróg publicznych - lokalnych, oznaczone na rysunku i w tekście planu symbolami od **1KDL** do **5KDL**;
- 17) tereny dróg publicznych – dojazdowych, oznaczone na rysunku i w tekście planu symbolami od **1KDD** do **14 KDD**;
- 18) tereny dróg wewnętrznych - pieszo-jezdnych oznaczone na rysunku i w tekście planu symbolami od **1KW** do **4KW**;
- 19) tereny dróg wewnętrznych - pieszo-rowerowych oznaczone na rysunku i w tekście planu symbolami od **1KX** do **5KX**;
- 20) tereny parkingów oznaczone na rysunku i w tekście planu symbolami od **1KP** do **3KP**.

§ 3. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) „budynek usługowy” - należy przez to rozumieć budynek przeznaczony pod usługi w za-kresie: handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży nie większej niż 300 m², gastronomii, hotelarstwa, usług świadczonych klientom (w tym mycia samochodów osobowych), napraw artykułów użytku osobistego i domowego, kultury, turystyki, opieki zdrowotnej, opieki społecznej i socjalnej, obsługi bankowej, a także biura, - handel detaliczny nie może dotyczyć sprzedaży paliw do pojazdów samochodowych, sprzedaży używanych części i akcesoriów do pojazdów mechanicznych magazynowanych na otwartym stanowisku, a także targowisk, - zakres usług może być zmniejszony lub zwiększony, jeżeli wynika to z dalszej treści uchwały;
- 2) „budynku gospodarczo-garażowym – należy przez to rozumieć budynek gospodarczy, garażowy lub gospodarczo-garażowy, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach, którego połąc jest pochylona pod kątem nie większym jak 15⁰;
- 4) „działka budowlana” - należy przez to rozumieć nieruchomości gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego;
- 5) „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;
- 6) „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;
- 7) „nieprzekraczalnej linii zabudowy” – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą najmniejszą odległość sytuowania ściany zewnętrznej budynku od linii rozgraniczającej terenu;
- 8) „nieuciążliwa działalność gospodarcza” – należy przez to rozumieć działalność, która nie powoduje przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny; ścieki są odprowadzane do kanalizacji sanitarnej z możliwością ich wstępnego oczyszczenia na terenie zainwestowania, pobór wody nie przekracza możliwości zasilania z istniejącej sieci wodociągowej, na terenie zainwestowania nie są magazynowane lub używane materiały niebezpieczne;
- 9) „obowiązującej linii zabudowy” – należy przez to rozumieć linie, w których nakazuje się usytuowanie zewnętrznej, najbliższej w stosunku ulicy, ściany budynku, bez uwzględniania balkonów, loggii, tarasów, schodów zewnętrznych, pochylni i ramp wystających poza obrys budynku nie więcej niż 1,3 m;
- 10) „przepisach odrębnych” – należy przez to rozumieć inne źródła prawa;
- 11) „przeznaczeniu podstawowym” - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym obszarze, a powierzchnia użytkowa stanowi minimum 55% wszystkich budynków na działce budowlanej;
- 12) „przeznaczeniu dopuszczalnym” - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
- 13) „terenie” – należy przez to rozumieć część obszaru planu, wyznaczoną na rysunku planu linią rozgraniczającą, o określonym przeznaczeniu, oznaczony na rysunku planu symbolem.

§ 4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego. Ustala się:

- 1) zakaz realizacji zabudowy szeregowej;
- 2) dopuszczenie zmniejszenia wielkości powierzchni działek budowlanych określonych w dalszej treści uchwały dla poszczególnych terenów jedynie w wypadku, gdy w wyniku podziału danej działki budowlanej, do osiągnięcia określonej minimalnej powierzchni, brakuje nie więcej niż 10%;
- 3) dopuszczenie zwiększania wielkości powierzchni działek budowlanych określonych w dalszej treści uchwały dla poszczególnych terenów o obszar do 30% powierzchni początkowej, kosztem obszaru sąsiedniego pod warunkiem, że część przyłączona zachowa przeznaczenie wynikające z zapisu planu;
- 4) zakaz lokalizacji:
 - a) wolnostojących reklam,
 - b) lokalizacji reklam w liniach rozgraniczających dróg oraz zakaz ustawiania reklam przy drogach ruchu międzynarodowego wynikających z przepisów odrębnych,

- c) tymczasowych obiektów budowlanych z wyjątkiem zaplecza budów,
 - d) ogrodzeń o przeszłach pełnych oraz prefabrykowanych betonowych i żelbetowych,
 - e) nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych;
- 5) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, których usytuowanie określa rysunek planu, linie zabudowy odnoszą się tylko do nowej zabudowy oraz do przypadków gdyby nadbudowa lub rozbudowa obiektu powodowała naruszenie bezpieczeństwa lub ładu;
 - 6) nakaz zachowania istniejących, zdrowych zadrzewień, a w szczególności wzdłuż ciągów komunikacyjnych;
 - 7) dopuszczenie usuwania drzew chorych i kolidujących z realizacją inwestycji wynikających z planu;
 - 8) dopuszczenie budowy miejsc parkingowych w pasie drogowym dróg o szerokości 10 m i więcej, równoległe do osi jezdni.

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

- 1) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych;
- 2) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych z wyjątkiem obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, w tym dróg i parkingów;
- 3) segregację odpadów w miejscach ich powstawania oraz ich gromadzenie w przeznaczonych do tego celu pojemnikach usytuowanych w wyznaczonym miejscu na terenie posesji, a następnie ich dalsze zagospodarowanie zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie Miasta Luboń i przepisami odrębnymi;
- 4) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z dróg KDL i KDD do kanalizacji deszczowej;
- 5) zagospodarowanie niezanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych w obrębie działki budowlanej, docelowo do sieci kanalizacji deszczowej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) odprowadzanie ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 7) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
- 8) stosowanie indywidualnych systemów grzewczych z zastosowaniem kotłów posiadających atest bezpieczeństwa ekologicznego zasilanych jednym z następujących nośników energii: gaz, olej opałowy, energia elektryczna, paliwa stałe charakteryzujące się niskimi wskaźnikami emisji zanieczyszczeń albo odnawialnym źródłem energii;
- 9) na terenach oznaczonych symbolem MN, U/MN obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu, określone w przepisach odrębnych, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 10) dla nowo projektowanych obiektów budowlanych, dopuszczenie stosowania indywidualnych zabezpieczeń ograniczających wpływ uciążliwości przebiegającej w sąsiedztwie autostrady A2;
- 11) zagospodarowanie mas ziemnych spełniających standardy jakości gleb i ziemi powstałych wskutek prowadzenia robót budowlanych na terenie działki budowlanej lub w miejscach wskazanych przez służby gminne.

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

- 1) na obszarze historycznego układu urbanistycznego wpisanego do rejestru zabytków pod numerem 794/Wlkp/A z dnia 24 maja 2010r. należy:
 - a) zachować historyczną linię zabudowy,
 - b) zachować historyczną parcelację; niezbędne zmiany wymagają uzgodnienia z Powiatowym Konserwatorem Zabytków w Poznaniu,
 - c) zachować tradycyjną gęstość zabudowy,
 - d) zachować zabytkową zabudowę i zieleń,
 - e) podporządkować nowe obiekty układowi zabytkowemu w zakresie lokalizacji, skali i formy architektonicznej,
 - f) wszelkie prace budowlane, konserwatorskie i restauratorskie prowadzone przy obiektach wpisanych do rejestru zabytków oraz ujętych w gminnej ewidencji zabytków prowadzić tylko pod warunkiem uzyskania właściwego pozwolenia konserwatorskiego,
 - g) wszelkie prace budowlane, prowadzone na terenie układu urbanistycznego wpisanego do rejestru zabytków prowadzić tylko pod warunkiem uzyskania właściwego pozwolenia konserwatorskiego,

- h) prowadzić badania archeologiczne podczas robót ziemnych, na które należy uzyskać pozwolenie właściwego miejscowo konserwatora zabytków, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę;
- 2) ponadto zakazuje się instalowania reklam wielkoformatowych na elewacjach budynków oraz w przestrzeni publicznej, na terenie strefy układu urbanistycznego wpisanego do rejestru zabytków;
- 3) dla obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków, której forma określona jest w przepisach odrębnych (ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. z 2003 r. Nr 162, poz. 1568 ze zm.) ustala się:
 - a) w przypadku budynków z elewacjami ceglanymi lub z dekoracją architektoniczną zakaz zastosowania zewnętrznego ocieplenia ścian,
 - b) zakaz zastosowania blachy dachówkopodobnej lub gontu papowego, jako pokrycia dachu,
 - c) konieczność uzgadniania wszelkich prac budowlanych mogących wpłynąć na zmianę wyglądu elewacji, kolorystyki, stolarki okiennej i drzwiowej z Powiatowym Konserwatorem Zabytków,
 - d) zakaz instalowania reklam wielkoformatowych w sposób zakłócający wygląd budynku oraz osie widokowe na obiekty zabytkowe,
 - e) podczas robót ziemnych przy obiektach ujętych w gminnej ewidencji zabytków, nakazuje się prowadzenie badań archeologicznych, na które należy uzyskać pozwolenie właściwego miejscowo konserwatora zabytków, przed wydaniem pozwolenia na budowę;
- 4) nakaz zachowania istniejących pomników przyrody wzdłuż ul. Józefa Poniatowskiego oraz Placu Bojanowskiego;
- 5) dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego w granicach „archeologicznej strefy ochrony konserwatorskiej”, nakazuje się prowadzenie badań archeologicznych przy realizacji inwestycji związanych z zagospodarowaniem i zabudowaniem terenu, a wymagających prac ziemnych. Na prowadzenie badań archeologicznych należy uzyskać pozwolenie właściwego miejscowo konserwatora zabytków przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę.

§ 7. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej - nie-podejmuje się ustaleń.

§ 8. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **1MN, 2MN, 14MN** ustala się:

- 1) nowo wydzielane działki budowlane pod budynki mieszkalne wolno stojące o minimalnej powierzchni 700 m² przy minimalnej szerokości frontu 20 m;
- 2) dopuszczenie realizacji tylko jednego budynku mieszkalnego i jednego budynku gospodarczo-garażowego na działce budowlanej;
- 3) utrzymanie istniejących budynków z dopuszczeniem remontu, przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i rozbiórki zgodnie z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi;
- 4) dla budynku mieszkalnego:
 - a) do dwóch kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe,
 - b) dach płaski lub dach spadzisty o nachyleniu 25° do 45°,
 - c) maksymalną wysokość: 10,0 m dla dachów stromych lub 8,0 m dla dachów płaskich,
 - d) dopuszczenie realizacji funkcji gospodarczo-garażowej wbudowanej;
- 5) dla budynku gospodarczo-garażowego:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy 40,0 m², za wyjątkiem pkt e,
 - b) dach płaski lub dach spadzisty o nachyleniu od 25° do 45°,
 - c) maksymalną wysokość do 6,0 m dla budynku o dachu spadzistym, do 4,0 m dla budynku o dachu płaskim,
 - d) dopuszczenie łączenia z budynkiem mieszkalnym,
 - e) zakaz lokalizacji w granicy nieruchomości za wyjątkiem przypadku, gdy na działce sąsiedniej taki budynek w granicy istnieje, nowy budynek należy zrealizować, jako bliźniaczy w stosunku do istniejącego,
 - f) jako wolno stojący może być lokalizowany w głębi działki w odległości minimum 7 m od budynku mieszkalnego oraz zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - g) zakaz budowy garażu dla samochodów powyżej 3,5 t;
- 6) lokalizacje budynków zgodnie z naniesionym na rysunku planu obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 7) łączną powierzchnię zabudowy nieprzekraczającą 30% powierzchni działki budowlanej;

- 8) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynną 40% powierzchni działki budowlanej;
- 9) na każdy budynek mieszkalny: 2 stanowiska postojowe oraz dodatkowo 1 stanowisko w przypadku wydzielenia w budynku drugiego lokalu mieszkalnego albo dodatkowe 2 stanowiska w przypadku wydzielenia w budynku lokalu użytkowego;
- 10) dopuszczenie realizacji dróg wewnętrznych o szerokości pasa drogowego minimum 6,0 m, obowiązującą linię zabudowy od linii rozgraniczającej drogę wewnętrzną 4,0 m.

§ 9. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **16MN** ustala się:

- 1) nowo wydzielane działki budowlane pod budynki mieszkalne wolno stojące o minimalnej powierzchni 700 m² przy minimalnej szerokości frontu 20 m;
- 2) dopuszczenie realizacji tylko jednego budynku mieszkalnego i jednego budynku gospodarczo-garażowego na działce budowlanej;
- 3) utrzymanie istniejących budynków z dopuszczeniem remontu, przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i rozbiórki zgodnie z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi;
- 4) dla budynku mieszkalnego:
 - a) do dwóch kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe,
 - b) dach płaski lub dach spadzisty o nachyleniu 25° do 45°,
 - c) maksymalną wysokość: 10,0 m dla dachów spadzistych lub 8,0 m dla dachów płaskich,
 - d) dopuszczenie realizacji funkcji gospodarczo-garażowej wbudowanej;
- 5) dla budynku gospodarczo-garażowego:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy 40,0 m², za wyjątkiem pkt d,
 - b) dach płaski lub dach spadzisty o nachyleniu od 25° do 45°,
 - c) maksymalną wysokość do 6,0 m dla budynku o dachu spadzistym, do 4,0 m dla budynku o dachu płaskim,
 - d) dopuszczenie łączenia z budynkiem mieszkalnym,
 - e) zakaz lokalizacji w granicy nieruchomości za wyjątkiem przypadku, gdy na działce sąsiedniej taki budynek w granicy istnieje, nowy budynek należy zrealizować, jako bliźniaczy w stosunku do istniejącego,
 - f) jako wolno stojący może być lokalizowany w głębi działki budowlanej w odległości minimum 7 m od budynku mieszkalnego oraz zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - g) zakaz budowy garażu dla samochodów powyżej 3,5 t;
- 6) lokalizacje budynków zgodnie z naniesionym na rysunku planu obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 7) łączną powierzchnię zabudowy nieprzekraczającą 30% powierzchni działki budowlanej;
- 8) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynną 40% powierzchni działki budowlanej;
- 9) na każdy budynek mieszkalny: 2 stanowiska postojowe oraz dodatkowo 1 stanowisko w przypadku wydzielenia w budynku drugiego lokalu mieszkalnego albo dodatkowe 2 stanowiska w przypadku wydzielenia w budynku lokalu użytkowego;
- 10) dopuszczenie realizacji dróg wewnętrznych o szerokości pasa drogowego minimum 6,0 m, obowiązującą linię zabudowy od linii rozgraniczającej drogę wewnętrzną 4,0 m;
- 11) dopuszczenie budowy ekranów akustycznych od strony autostrady A2, ich lokalizację należy przewidzieć staraniem i na koszt inwestorów.

§ 10. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **4MN, 5MN, 6MN** ustala się:

- 1) nowo wydzielane działki budowlane pod budynki mieszkalne wolno stojące o minimalnej powierzchni 700 m² przy minimalnej szerokości frontu 20 m;
- 2) dopuszczenie realizacji tylko jednego budynku mieszkalnego i jednego budynku gospodarczo-garażowego na działce budowlanej;
- 3) utrzymywanie istniejących budynków z dopuszczeniem remontu, przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i rozbiórki zgodnie z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi;
- 4) dla budynku mieszkalnego:
 - a) do dwóch kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe,
 - b) dach płaski lub dach spadzisty o nachyleniu od 25° do 45°,
 - c) maksymalną wysokość 10,0 m dla dachów spadzistych lub 8,0 m dla dachów płaskich,
 - d) dopuszczenie realizacji funkcji gospodarczo-garażowej wbudowanej;
- 5) dla budynku gospodarczo-garażowego:
 - a) maksymalną powierzchnię zabudowy 40,0 m², za wyjątkiem pkt e,
 - b) dach płaski lub dach spadzisty o nachyleniu od 25° do 45°,

- c) maksymalną wysokość do 6,0 m dla budynku o dachu spadzistym, do 4,0 m dla budynku o dachu płaskim,
 - d) dopuszczenie łączenia z budynkiem mieszkalnym,
 - e) zakaz lokalizacji w granicy nieruchomości za wyjątkiem przypadku, gdy na działce sąsiedniej taki budynek w granicy istnieje, nowy budynek należy zrealizować, jako bliźniaczy w stosunku do istniejącego,
 - f) jako wolno stojący może być lokalizowany w głębi działki budowlanej w odległości minimum 7 m od budynku mieszkalnego oraz zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - g) zakaz budowy garażu dla samochodów powyżej 3,5 t;
- 6) lokalizacje budynków zgodnie z naniesionym na rysunku planu obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
 - 7) łączną powierzchnię zabudowy nieprzekraczającą 30% powierzchni działki budowlanej;
 - 8) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynną 40% powierzchni działki budowlanej;
 - 9) na każdy budynek mieszkalny: 2 stanowiska postojowe oraz dodatkowo 1 stanowisko w przypadku wydzielenia w budynku drugiego lokalu mieszkalnego albo dodatkowo 2 stanowiska w przypadku wydzielenia w budynku lokalu użytkowego.

§ 11. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **3MN, 7MN, 8MN, 9MN, 12MN, 13MN, 15MN** ustala się:

- 1) nowo wydzielane działki budowlane pod budynki mieszkalne wolno stojące o minimalnej powierzchni 700 m² przy minimalnej szerokości frontu 20 m, pod budynki mieszkalne bliźniacze o minimalnej powierzchni 500 m² przy minimalnej szerokości frontu 15 m;
- 2) dopuszczenie realizacji tylko jednego budynku mieszkalnego i jednego budynku gospodarczo-garażowego na działce budowlanej;
- 3) utrzymywanie istniejących budynków z dopuszczeniem remontu, przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i rozbiórki zgodnie z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi;
- 4) dla budynku mieszkalnego:
 - a) do dwóch kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe,
 - b) dach płaski lub dach spadzisty o nachyleniu 25° do 45°,
 - c) maksymalną wysokość: 10,0 m dla dachów spadzistych lub 8,0 m dla dachów płaskich,
 - d) dopuszczenie realizacji funkcji gospodarczo-garażowej wbudowanej,
 - e) zakaz lokalizacji w granicy nieruchomości za wyjątkiem przypadku, gdy na działce sąsiedniej taki budynek w granicy istnieje, nowy budynek można zrealizować, jako bliźniaczy w stosunku do istniejącego;
- 5) dla budynku gospodarczo-garażowego:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy 40,0 m², za wyjątkiem pkt e,
 - b) dach płaski lub dach stromy o nachyleniu od 25° do 45°,
 - c) maksymalną wysokość do 6,0 m dla budynku o dachu stromym, do 4,0 m dla budynku o dachu płaskim,
 - d) dopuszczenie łączenia z budynkiem mieszkalnym,
 - e) zakaz lokalizacji w granicy nieruchomości za wyjątkiem przypadku, gdy na działce sąsiedniej taki budynek w granicy istnieje, nowy budynek należy zrealizować, jako bliźniaczy w stosunku do istniejącego,
 - f) jako wolno stojący może być lokalizowany w głębi działki w odległości minimum 7 m od budynku mieszkalnego oraz zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - g) zakaz budowy garażu dla samochodów powyżej 3,5 t;
- 6) lokalizacje budynków zgodnie z naniesionym na rysunku planu obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 7) łączną powierzchnię zabudowy nieprzekraczającą 30% powierzchni działki budowlanej dla budynków wolnostojących i 40% dla budynków bliźniaczych;
- 8) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynną 40% powierzchni działki budowlanej;
- 9) na każdy budynek mieszkalny: 2 stanowiska postojowe oraz dodatkowo 1 stanowisko w przypadku wydzielenia w budynku drugiego lokalu mieszkalnego albo dodatkowo 2 stanowiska w przypadku wydzielenia w budynku lokalu użytkowego.

§ 12. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **10MN i 11MN** ustala się:

- 1) nowo wydzielane działki budowlane pod budynki mieszkalne bliźniacze o minimalnej powierzchni 500 m² przy minimalnej szerokości frontu 15 m;

- 2) dopuszczenie realizacji tylko jednego budynku mieszkalnego i jednego budynku gospodarczo-garażowego na działce budowlanej;
- 3) utrzymywanie istniejących budynków z dopuszczeniem remontu, przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i rozbiórki zgodnie z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi;
- 4) dla budynku mieszkalnego:
 - a) do dwóch kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe,
 - b) dach płaski lub dach spadzisty o nachyleniu 25° do 45° ,
 - c) maksymalną wysokość: 10,0 m dla dachów spadzistych lub 8,0 m dla dachów płaskich,
 - d) dopuszczenie realizacji funkcji gospodarczo-garażowej wbudowanej,
 - e) lokalizacja w granicy nieruchomości jako bliźniaczy;
- 5) dla budynku gospodarczo-garażowego:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy $40,0 \text{ m}^2$, za wyjątkiem pkt e,
 - b) dach płaski lub dach spadzisty o nachyleniu od 25° do 45° ,
 - c) maksymalną wysokość do 6,0 m dla budynku o dachu spadzistym, do 4,0 m dla budynku o dachu płaskim,
 - d) dopuszczenie łączenia z budynkiem mieszkalnym,
 - e) zakaz lokalizacji w granicy nieruchomości za wyjątkiem przypadku, gdy na działce sąsiedniej taki budynek w granicy istnieje, nowy budynek należy zrealizować, jako bliźniaczy w stosunku do istniejącego,
 - f) jako wolno stojący może być lokalizowany w głębi działki budowlanej w odległości minimum 7 m od budynku mieszkalnego oraz zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - g) zakaz budowy garażu dla samochodów powyżej 3,5 t;
- 6) lokalizacje budynków zgodnie z naniesionym na rysunku planu obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 7) łączną powierzchnię zabudowy nieprzekraczającą 40% powierzchni działki budowlanej;
- 8) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynną 40% powierzchni działki budowlanej;
- 9) na każdy budynek mieszkalny: 2 stanowiska postojowe oraz dodatkowo 1 stanowisko w przypadku wydzielenia w budynku drugiego lokalu mieszkalnego albo dodatkowo 2 stanowiska w przypadku wydzielenia w budynku lokalu użytkowego.

§ 13. Dla terenu zabudowy usługowej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną **1U/MN** ustala

się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – usługi z wyłączeniem handlu artykułami spożywczymi;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 3) zakaz wtórnego podziału istniejących działek budowlanych;
- 4) dopuszczenie scalenia działek budowlanych;
- 5) dopuszczenie realizacji tylko jednego budynku usługowego, jednego budynku mieszkalnego i gospodarczo-garażowego na działce budowlanej;
- 6) dopuszczenie zmiany funkcji mieszkalnej jednorodzinnej na usługową;
- 7) dopuszczenie występowania funkcji usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej w jednym budynku lub każdej z funkcji w budynku oddzielnym w ramach działki;
- 8) utrzymanie istniejących budynków z dopuszczeniem remontu, przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i rozbiórki zgodnie z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi;
- 9) dla budynku mieszkalnego:
 - a) maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe,
 - b) dach płaski lub dach spadzisty o nachyleniu od 25° do 45° ,
 - c) maksymalną wysokość: 10,0 m dla dachów spadzistych lub 8,0 m dla dachów płaskich,
 - d) zakaz lokalizacji w granicy nieruchomości;
- 10) dla budynku usługowego:
 - a) do trzech kondygnacji nadziemnych,
 - b) dach płaski lub dach spadzisty o nachyleniu od 25° do 45° , powyżej dwóch kondygnacji dach płaski,
 - c) maksymalna wysokość: 12,0 m,
 - d) zakaz lokalizacji w granicy nieruchomości;
- 11) dla budynku gospodarczo-garażowego:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy $60,0 \text{ m}^2$,
 - b) dach płaski lub dach spadzisty o nachyleniu od 25° do 45° ,
 - c) maksymalną wysokość do 6,0 m dla budynku o dachu spadzistym, do 4,0 m dla budynku o dachu płaskim,

- d) dopuszczenie łączenia z budynkiem usługowym,
 - e) zakaz lokalizacji w granicy nieruchomości,
 - f) jako wolno stojący może być lokalizowany w głębi działki budowlanej w odległości minimum 7 m od budynku mieszkalnego oraz zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - g) zakaz budowy garażu dla samochodów powyżej 3,5 t;
- 12) lokalizacja budynków z uwzględnieniem warunków dotyczących strefy ochronnej cmentarza zgodnie z naniesionym na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 13) łączną powierzchnię zabudowy nieprzekraczającą 50% powierzchni działki budowlanej;
- 14) minimalną powierzchnię biologicznie czynną 30% powierzchni działki budowlanej;
- 15) maksymalną powierzchnię lokalu usługowo-handlowego 300 m²;
- 16) nakaz zapewnienia na działce budowlanej miejsc postojowych dla samochodów osobowych w ilości minimum jedno miejsce postojowe na każde 25 m² powierzchni użytkowej funkcji usługowej w tym minimum jedno miejsce postojowe dla osób niepełnosprawnych oraz minimum dwóch miejsc postojowych dla funkcji mieszkalnej, w tym w garażu.

§ 14. Dla terenu zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **2U/MN** ustala

się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – usługi w tym usługi administracyjno-społeczne;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 3) dopuszczenie realizacji tylko jednego budynku usługowego, jednego budynku mieszkalnego i gospodarczo-garażowego na działce budowlanej;
- 4) utrzymywanie istniejących budynków z dopuszczeniem remontu, przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i rozbiorczy zgodnie z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi;
- 5) dopuszczenie zmiany funkcji mieszkalnej jednorodzinnej na usługową;
- 6) zakaz wtórnego podziału działek budowlanych;
- 7) dopuszczenie scalenia działek budowlanych;
- 8) dopuszczenie występowania funkcji usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej w jednym budynku lub każdej z funkcji w budynku oddzielnym w ramach działki budowlanej;
- 9) dla budynku mieszkalnego:
 - a) maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe,
 - b) dach płaski lub dach spadzisty o nachyleniu od 25° do 45°,
 - c) maksymalną wysokość: 10,0 m dla dachów spadzistych lub 8,0 m dla dachów płaskich,
 - d) zakaz lokalizacji w granicy nieruchomości;
- 10) dla budynku usługowego:
 - a) do trzech kondygnacji nadziemnych,
 - b) dach płaski lub dach spadzisty o nachyleniu od 25° do 45°, powyżej dwóch kondygnacji dach płaski,
 - c) maksymalna wysokość: 12,0 m,
 - d) zakaz lokalizacji w granicy nieruchomości;
- 11) dla budynku gospodarczo-garażowego:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy 60,0 m²,
 - b) dach płaski lub dach spadzisty o nachyleniu od 25° do 45°,
 - c) maksymalną wysokość do 6,0 m dla budynku o dachu spadzistym, do 4,0 m dla budynku o dachu płaskim,
 - d) dopuszczenie łączenia z budynkiem usługowym,
 - e) zakaz lokalizacji w granicy nieruchomości,
 - f) jako wolno stojący może być lokalizowany w głębi działki budowlanej w odległości minimum 7 m od budynku mieszkalnego oraz zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - g) zakaz budowy garażu dla samochodów powyżej 3,5 t;
- 12) lokalizację budynków zgodnie z naniesionymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 13) łączną powierzchnię zabudowy nieprzekraczającą 50% powierzchni działki budowlanej;
- 14) minimalną powierzchnię biologicznie czynną 30% powierzchni działki budowlanej;
- 15) maksymalną powierzchnię lokalu usługowo-handlowego 300 m²;
- 16) nakaz zapewnienia na działce budowlanej miejsc postojowych dla samochodów osobowych w ilości minimum jedno miejsce postojowe na każde 25 m² powierzchni użytkowej funkcji usługowej w tym minimum jedno miejsce postojowe dla osób niepełnosprawnych oraz minimum dwóch miejsc postojowych dla funkcji mieszkalnej, w tym w garażu.

- § 15.** Dla terenu zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **3U/MN** ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe – usługi w tym usługi administracyjno-społeczne;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
 - 3) dopuszczenie realizacji maksymalnie trzech budynków na działce budowlanej;
 - 4) dopuszczenie połączenia budynków łącznikami;
 - 5) dopuszczenie rozbiórki istniejących budynków; w przypadku rozbiórki budynku mieszkalnego nakaz jego zinwentaryzowania, jego zamiennik, łącznie z architekturą dachu, powinien być odtworzeniem rozebranego lub nawiązywać do architektury zabudowy istniejącej na działkach sąsiednich, lokalizacja - w południowo-zachodniej części działki zgodnie z obowiązującymi liniami zabudowy, wewnątrz oraz parametry dostosowane do aktualnych potrzeb;
 - 6) dla nowych budynków, nakaz wkomponowania w istniejące otoczenie;
 - 7) dopuszczenie zmiany funkcji mieszkalnej jednorodzinnej na usługową;
 - 8) dopuszczenie wtórnego podziału działki budowlanej;
 - 9) dopuszczenie występowania funkcji usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej w jednym budynku lub każdej z funkcji w budynku oddzielnym w ramach działki budowlanej;
 - 10) dla budynku mieszkalnego:
 - a) maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe,
 - b) dach spadzisty o nachyleniu od 25 ° do 45 °,
 - c) maksymalną wysokość 10,0 m,
 - d) zakaz lokalizacji w granicy nieruchomości za wyjątkiem lokalizacji zabudowy wzdłuż wewnętrznych granic wynikających z wtórnego podziału,
 - e) z wbudowanym garażem;
 - 11) dla budynku usługowego:
 - a) do trzech kondygnacji nadziemnych i do trzech kondygnacji podziemnych spełniających rolę parkingu podziemnego,
 - b) dach płaski lub dach spadzisty o nachyleniu od 25° do 45°,
 - c) maksymalna wysokość: 14,0 m,
 - d) poziom parteru budynku nie wyższy niż 1,5 m nad terenem,
 - e) zakaz lokalizacji w granicy nieruchomości za wyjątkiem lokalizacji zabudowy wzdłuż wewnętrznych granic wynikających z wtórnego podziału;
 - 12) lokalizację budynków zgodnie z naniesionymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
 - 13) łączną powierzchnię zabudowy nieprzekraczającą 50% powierzchni działki budowlanej;
 - 14) minimalną powierzchnię biologicznie czynną 25% powierzchni działki budowlanej;
 - 15) nakaz zapewnienia na działce budowlanej maksymalnej ilości miejsc postojowych dla samochodów osobowych, z zachowaniem przepisów odrębnych w tym minimum dwa miejsca postojowe dla osób niepełnosprawnych, a także minimum 20 miejsc postojowych w garażu podziemnym oraz minimum dwóch miejsc postojowych dla funkcji mieszkalnej.

- § 16.** Dla terenu zabudowy usługowej **1U** ustala się:
- 1) przeznaczenie - usługi z wyłączeniem handlu artykułami spożywczymi;
 - 2) dopuszczenie realizacji tylko jednego budynku usługowego na działce;
 - 3) zakaz wtórnego podziału działki budowlanej z dopuszczeniem łączenia w celu zwiększenia jej powierzchni;
 - 4) dla budynku usługowego:
 - a) wolnostojący,
 - b) do trzech kondygnacji nadziemnych,
 - c) dach płaski lub dach spadzisty o nachyleniu 25° do 45° ,
 - d) maksymalną wysokość: 12,0 m,
 - e) poziom parteru budynku nie wyższy niż 0,5 m nad terenem;
 - 5) lokalizację budynków zgodnie z naniesionymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
 - 6) łączną powierzchnię zabudowy nieprzekraczającą 50% powierzchni działki budowlanej;
 - 7) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynną 30% powierzchni działki budowlanej;
 - 8) nakaz zapewnienia na działce budowlanej miejsc postojowych dla samochodów osobowych w ilości minimum jedno miejsce postojowe na każde 25 m² powierzchni użytkowej funkcji usługowej w tym minimum jedno miejsce postojowe dla osób niepełnosprawnych.

§ 17. Dla terenu zabudowy usługowej **2U** ustala się:

- 1) przeznaczenie - usługi z wyłączeniem handlu artykułami spożywczymi;
- 2) docelowe przeznaczenie części mieszkalnej budynku wielofunkcyjnego na usługi, automatycznie przekształca budynek i teren w usługowy;
- 3) dopuszczenie realizacji tylko jednego budynku usługowego na działce budowlanej;
- 4) utrzymanie istniejących budynków z dopuszczeniem remontu, przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i rozbiórki zgodnie z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi;
- 5) zakaz wtórnego podziału działki budowlanej z dopuszczeniem łączenia w celu zwiększenia jej powierzchni;
- 6) dla budynku usługowego:
 - a) wolnostojący,
 - b) do trzech kondygnacji nadziemnych,
 - c) dach płaski lub dach spadzisty o nachyleniu 25° do 40° ,
 - d) maksymalną wysokość: 12,0 m,
 - e) poziom parteru budynku nie wyższy niż 0,5 m nad terenem;
- 7) lokalizację budynków zgodnie z naniesionymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 8) łączną powierzchnię zabudowy nieprzekraczającą 50% powierzchni działki budowlanej;
- 9) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynną 30% powierzchni działki budowlanej;
- 10) nakaz zapewnienia na działce budowlanej miejsc postojowych dla samochodów osobowych w ilości minimum jedno miejsce postojowe na każde 25 m² powierzchni użytkowej funkcji usługowej w tym minimum jedno miejsce postojowe dla osób niepełnosprawnych.

§ 18. Dla terenów zabudowy usługowej od **3U** do **6U** ustala się:

- 1) utrzymanie istniejących budynków z dopuszczeniem remontu, przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i rozbiórki zgodnie z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi;
- 2) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek 800 m² przy minimalnej szerokości frontu 24,0 m;
- 3) dopuszczenie realizacji tylko jednego budynku usługowego na działce budowlanej;
- 4) dla budynku usługowego:
 - a) wolnostojący,
 - b) do trzech kondygnacji nadziemnych,
 - c) dach płaski lub dach spadzisty o nachyleniu 25° do 40° ,
 - d) maksymalną wysokość: 12,0 m,
 - e) poziom parteru budynku nie wyższy niż 0,5 m nad terenem;
- 5) lokalizację budynków zgodnie z naniesionymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 6) łączną powierzchnię zabudowy nieprzekraczającą 50% powierzchni działki budowlanej;
- 7) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynną 30% powierzchni działki budowlanej;
- 8) nakaz zapewnienia na działce budowlanej miejsc postojowych dla samochodów osobowych w ilości minimum jedno miejsce postojowe na każde 20 m² powierzchni użytkowej funkcji usługowej w tym minimum jedno miejsce postojowe dla osób niepełnosprawnych.

§ 19. Dla terenu zabudowy usługowej **7U** ustala się:

- 1) zachowanie istniejących obiektów wpisanych do rejestru zabytków, warunki remontu, przebudowy, rozbudowy uzgodnić z Konserwatorem Zabytków;
- 2) utrzymanie istniejących budynków nie wymienionych w pkt 1 z dopuszczeniem remontu, przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i rozbiórki zgodnie z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi;
- 3) zakaz podziału działek budowlanych z dopuszczeniem łączenia w celu zwiększenia ich powierzchni;
- 4) dla budynku usługowego:
 - a) wolnostojący,
 - b) do trzech kondygnacji nadziemnych,
 - c) dach płaski lub dach spadzisty o nachyleniu 25° do 40° ,
 - d) maksymalną wysokość: 12,0 m,
 - e) poziom parteru budynku nie wyższy niż 0,5 m nad terenem;
- 5) lokalizację budynków zgodnie z naniesionymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 6) łączną powierzchnię zabudowy nieprzekraczającą 50% powierzchni działki budowlanej;

- 7) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynną 30% powierzchni działki budowlanej;
- 8) nakaz zapewnienia na działce budowlanej minimum 5 miejsc postojowych dla samochodów osobowych w tym minimum jedno miejsce postojowe dla osób niepełnosprawnych.

§ 20. Dla terenu zabudowy usługowej - sakralnej **UK** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – usługi sakralne;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – obiekty mieszkalne i gospodarcze towarzyszące funkcji podstawowej;
- 3) zachowanie istniejących obiektów wpisanych do rejestru zabytków, warunki remontu, przebudowy, rozbudowy uzgodnić z Konserwatorem Zabytków;
- 4) utrzymanie istniejących budynków nie wymienionych w pkt 3 z dopuszczeniem remontu, przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i rozbiórki zgodnie z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi;
- 5) dla budynku usługowego:
 - a) do trzech kondygnacji nadziemnych,
 - b) dach spadzisty o nachyleniu 25° do 45°,
 - c) maksymalną wysokość do kalenicy 12,0 m,
 - d) poziom parteru budynku nie wyższy niż 0,5 m nad terenem;
- 6) dla budynku mieszkalnego:
 - a) maksymalnie trzy kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe,
 - b) dach spadzisty o nachyleniu od 25 ° do 45 °,
 - c) maksymalną wysokość 12,0 m,
 - d) zakaz lokalizacji w granicy nieruchomości za wyjątkiem lokalizacji zabudowy wzdłuż wewnętrznych granic wynikających z wtórnego podziału;
- 7) dla budynku gospodarczo-garażowego:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy 60,0 m²,
 - b) dach płaski lub dach spadzisty o nachyleniu od 25° do 45°,
 - c) maksymalną wysokość do 6,0 m dla budynku o dachu spadzistym, do 4,0 m dla budynku o dachu płaskim,
 - d) dopuszczenie łączenia z budynkiem usługowym,
 - e) zakaz lokalizacji w granicy nieruchomości,
 - f) jako wolno stojący może być lokalizowany w głębi działki budowlanej w odległości minimum 7 m od budynku mieszkalnego oraz zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - g) zakaz budowy garażu dla samochodów powyżej 3,5 t;
- 8) lokalizację budynków zgodnie z naniesionymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 9) łączną powierzchnię zabudowy nieprzekraczającą 50% powierzchni działki budowlanej;
- 10) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynną 30% powierzchni działki budowlanej;
- 11) nakaz zapewnienia na działce budowlanej miejsc postojowych dla samochodów osobowych w ilości minimum jedno miejsce postojowe na każde 25 m² powierzchni użytkowej funkcji usługowej w tym minimum jedno miejsce postojowe dla osób niepełnosprawnych.

§ 21. Dla terenu zabudowy usługowej z zielenią izolacyjną **1U/ZI** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – usługi i nieuciążliwa działalność gospodarcza, usługi handlu bez artykułów spożywczych;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – zieleń izolacyjna.
- 3) zakaz wtórnego podziału działek budowlanych z dopuszczeniem łączenia w celu zwiększenia ich powierzchni;
- 4) dla budynku usługowego:
 - a) wolnostojący,
 - b) do trzech kondygnacji nadziemnych,
 - c) dach płaski lub dach spadzisty o nachyleniu 25° do 45°,
 - d) maksymalną wysokość: 12,0 m,
 - e) poziom parteru budynku nie wyższy niż 0,5 m nad terenem;
- 5) lokalizację budynków zgodnie z naniesionymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 6) łączną powierzchnię zabudowy nieprzekraczającą 50% powierzchni działki budowlanej;
- 7) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynną 30% powierzchni działki budowlanej wraz z terenem ZI dla każdej działki budowlanej;

- 8) nakaz zapewnienia na działce budowlanej miejsc postojowych dla samochodów osobowych w ilości minimum jedno miejsce postojowe na każde 25 m² powierzchni użytkowej funkcji usługowej w tym minimum jedno miejsce postojowe dla osób niepełnosprawnych;
- 9) nakaz realizacji pasa zieleni izolacyjnej o szerokości min. 5,0 m.

§ 22. Dla terenu zabudowy usługowej z zielenią izolacyjną **2U/ZI** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – usługi;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – zieleń izolacyjna;
- 3) zakaz podziału nieruchomości;
- 4) dla budynku usługowego:
 - a) wolnostojący,
 - b) do dwóch kondygnacji nadziemnych,
 - c) dach płaski lub dach spadzisty o nachyleniu 25° do 45°,
 - d) maksymalną wysokość: 10,0 m,
 - e) poziom parteru budynku nie wyższy niż 0,5 m nad terenem;
- 5) lokalizację budynków zgodnie z naniesionymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 6) łączną powierzchnię zabudowy nieprzekraczającą 50% powierzchni działki budowlanej;
- 7) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynną 30% powierzchni działki budowlanej wraz z terenem ZI;
- 8) nakaz zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych w ilości minimum jedno miejsce postojowe na każde 25 m² powierzchni użytkowej funkcji usługowej w tym minimum jedno miejsce postojowe dla osób niepełnosprawnych;
- 9) nakaz realizacji pasa zieleni izolacyjnej o szerokości min. 5,0 m.

§ 23. Dla terenu sportu, rekreacji i usług **US/U** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – sport i rekreacja;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – usługi handlu, gastronomi i hotelarstwa;
- 3) utrzymanie istniejących budynków z dopuszczeniem remontu, przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i rozbiórki zgodnie z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszczenie realizacji obiektów sportu i rekreacji tj.:
 - a) boisk,
 - b) kortów tenisowych,
 - c) urządzeń do mini golfa itp.;
- 5) dla budynku usługowego:
 - a) wolnostojący,
 - b) do trzech kondygnacji nadziemnych,
 - c) dach płaski lub dach spadzisty o nachyleniu 25° do 45°,
 - d) maksymalną wysokość: 12,0 m,
 - e) poziom parteru budynku nie wyższy niż 0,5 m nad terenem;
- 6) lokalizację budynków zgodnie z naniesionymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 7) łączną powierzchnię zabudowy nieprzekraczającą 50% powierzchni działki budowlanej;
- 8) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynną 10% powierzchni działki budowlanej;
- 9) nakaz zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych w ilości minimum jedno miejsce postojowe na każde 25 m² powierzchni użytkowej funkcji usługowej w tym minimum jedno miejsce postojowe dla osób niepełnosprawnych.

§ 24. Dla terenu cmentarza **ZC** ustala się:

- 1) utrzymanie istniejącego domu pogrzebowego z dopuszczeniem remontu, przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i rozbiórki zgodnie z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi;
- 2) dla budynku domu pogrzebowego:
 - a) wolnostojący,
 - b) dach spadzisty od 25° do 45°,
 - c) maksymalną wysokość do kalenicy 12,0 m,
 - d) maksymalną powierzchnia zabudowy 150 m²;
- 3) dopuszczenie lokalizacji znaków kultu religijnego, dzwonnicy, grobowców, nagrobków i obiektów małej architektury;

- 4) dopuszczenie budowy ciągów pieszych o maksymalnej szerokości 4,0 m o nawierzchni utwardzonej;
- 5) minimalną powierzchnię biologicznie czynną 30% powierzchni terenu w formie zieleni wysokiej i niskiej.

§ 25. Dla terenu zieleni izolacyjnej **ZI** ustala się:

- 1) nakaz realizacji powierzchni biologicznie czynnych o minimalnej powierzchni 80%, pełniących rolę izolacji terenów mieszkaniowych od terenu parkingu i cmentarza w formie zieleni wysokiej i niskiej – drzew liściastych i iglastych, krzewów i trawników;
- 2) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury;
- 3) dopuszczenie budowy zjazdów na teren parkingu 1KP.

§ 26. Dla terenu zieleni izolacyjnej z zabudową usługową **ZI/U** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zieleń izolacyjną;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – usługi handlu związane z cmentarzem;
- 3) dla budynku usługowego:
 - a) wolnostojący,
 - b) dach spadzisty od 25° do 45°,
 - c) maksymalną wysokość: 8,0 m,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy 100 m² ;
- 4) lokalizację budynków zgodnie z naniesionymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 5) minimalną powierzchnię biologicznie czynną 30% powierzchni terenu w formie zieleni wysokiej i niskiej – drzew liściastych i iglastych i trawników.

§ 27. Dla terenu zieleni urządzonej **ZP** ustala się:

- 1) nakaz realizacji powierzchni biologicznie czynnych o minimalnej powierzchni 60%, w formie zieleni wysokiej i niskiej – drzew liściastych i iglastych i trawników;
- 2) dopuszczenie realizacji obiektów małej architektury w tym ławki, latarnie, formy rzeźbiarskie itp.;
- 3) dopuszczenie remontu, przebudowy, rozbudowy istniejących sieci infrastruktury technicznej;
- 4) nakaz uzgadniania prac ziemnych z administracją łączności wojskowej;
- 5) teren ogólnodostępny.

§ 28. Dla terenów zieleni urządzonej, sportu i rekreacji **1ZP/US** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zieleń urządzoną;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – sport i rekreacja;
- 3) dopuszczenie realizacji obiektów sportu i rekreacji wraz z zapleczem socjalnym:
 - a) wolno stojące,
 - b) do dwóch kondygnacji nadziemnych,
 - c) dach spadzisty od 25° do 45°,
 - d) maksymalną wysokość: 15,0 m,
 - e) poziom parteru budynku nie wyższy niż 0,5 m nad terenem;
- 4) powierzchnię zabudowy określoną na rysunku planu;
- 5) minimalną powierzchnię biologicznie czynną 60% powierzchni terenu w formie zieleni parkowej,
- 6) dopuszczenie lokalizowania obiektów sportu i małej architektury;
- 7) teren ogólnodostępny;
- 8) nakaz zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych w ilości minimum 30 miejsc postojowych w tym minimum dwa miejsca postojowe dla osób niepełnosprawnych.

§ 29. Dla terenów zieleni urządzonej, sportu i rekreacji **2ZP/US** ustala się:

- 1) minimalną powierzchnię biologicznie czynną 60% powierzchni terenu w formie zieleni parkowej;
- 2) teren ogólnodostępny;
- 3) dopuszczenie realizacji terenowych urządzeń sportowych dla dzieci małych;
- 4) dopuszczenie lokalizowania obiektów małej architektury.

§ 30. Dla terenu zieleni urządzonej i parkingu **ZP/KP** ustala się:

- 1) nakaz zachowania istniejących pomników przyrody, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 2) lokalizację zieleni parkowej ogólnodostępnej;
- 3) dopuszczenie realizacji obiektów małej architektury w tym ławki, latarnie, formy rzeźbiarskie itp.;
- 4) dopuszczenie remontu, przebudowy, rozbudowy istniejących sieci infrastruktury technicznej;
- 5) zachowanie istniejącego parkingu.

§ 31. Dla terenu urządzeń elektroenergetycznych **E** ustala się:

- 1) zachowanie istniejących urządzeń elektroenergetycznych z dopuszczeniem remontu, przebudowy i rozbudowy;
- 2) bezpośredni dostęp do drogi publicznej.

§ 32. Dla terenu wód powierzchniowych **WS** ustala się:

- 1) dopuszczenie modernizacji istniejącego cieków;
- 2) nakaz utrzymania istniejącej i wprowadzenia nowej zieleni izolacyjnej i ozdobnej na obrzeżach oraz skarpach;
- 3) zakaz odprowadzania wszelkich ścieków.

§ 33. Dla terenów infrastruktury technicznej **1IT** i **2IT** ustala się:

- 1) zachowanie istniejących urządzeń infrastruktury technicznej z dopuszczeniem remontu, przebudowy i rozbudowy;
- 2) bezpośredni dostęp do drogi publicznej.

§ 34. Dla terenów dróg:

- 1) publicznych - lokalnych od **1KDL** do **4KDL** ustala się:
 - a) minimalną szerokość w liniach rozgraniczających – 12,0 m,
 - b) minimalna szerokość jezdni – 5,0 m,
 - c) dopuszczenie asymetrycznej zabudowy pasa drogowego,
 - d) nakaz lokalizacji zieleni przydrożnej,
 - e) nakaz zachowania istniejących pomników przyrody na drogach 1KDL i 2KDL, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) publicznej - lokalnej **1aKDL** ustala się:
 - a) fragment skrzyżowania pięciu dróg w postaci mini ronda o minimalnym promieniu wyspy 5,0 m i o zewnętrznej średnicy ronda minimum 13,0 m,
 - b) włączenie ulicy 11-Listopada do ronda o ruchu skanalizowanym, pasy ruchu w rejonie przejścia dla pieszych rozdzielić wysepką,
 - c) realizację chodników, infrastruktury technicznej,
 - d) zakaz lokalizacji reklam;
- 3) publicznej - lokalnej **5KDL** ustala się:
 - a) minimalną szerokość w liniach rozgraniczających – 10,0 m,
 - b) minimalna szerokość jezdni – 5,0 m,
 - c) nakaz lokalizacji zieleni przydrożnej;
- 4) publicznej – dojazdowej **1KDD** ustala się:
 - a) minimalną szerokość w liniach rozgraniczających – 5,0 m,
 - b) minimalna szerokość jezdni – 3,5 m,
- 5) publicznych – dojazdowych **8KDD** i od **10KDD** do **12KDD** ustala się:
 - a) minimalną szerokość w liniach rozgraniczających – 8,0 m,
 - b) minimalna szerokość jezdni – 5,0 m,
 - c) dopuszczenie realizacji ścieżki rowerowej,
 - d) nakaz lokalizacji zieleni przydrożnej;
- 6) publicznych – dojazdowych od **2KDD** do **4KDD**, **6KDD**, **7KDD**, **9KD**, **13KD** ustala się:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – 10,0 m,
 - b) minimalna szerokość jezdni – 5,0 m,
 - c) dopuszczenie asymetrycznej zabudowy pasa drogowego,
 - d) nakaz lokalizacji zieleni przydrożnej;
- 7) publicznej - dojazdowej **5KDD** ustala się:
 - a) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających – 10,0 m,
 - b) minimalna szerokość jezdni – 5,0 m;

- 8) publicznej - dojazdowej **5aKDD** ustala się utrzymanie istniejącej ulicy Cmentarnej z dopuszczeniem remontu i przebudowy;
- 9) publicznej - dojazdowej **14KDD** ustala się:
 - a) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających – 10,0 m,
 - b) minimalna szerokość jezdni – 5,0 m,
 - c) nakaz zachowania istniejących pomników przyrody, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) wewnętrznych – pieszo-jezdnych **1KW, 2KW, 3KW, 4KW** ustala się minimalną szerokość w liniach rozgraniczających - 8,0 m;
- 11) wewnętrznych – pieszo-rowerowych **1KX, 2KX, 3KX, 4KX** ustala się minimalną szerokość w liniach rozgraniczających - 3,0 m;
- 12) wewnętrznej – pieszo-rowerowej **5KX** ustala się minimalną szerokość w liniach rozgraniczających - 4,0 m.

§ 35. Dla terenów parkingów **1KP** i **2KP** ustala się:

- 1) nakaz realizacji nawierzchni z materiałów drobnowymiarowych;
- 2) nakaz realizacji nawierzchni odróżniających kolorem miejsca postojowe od komunikacji kołowej i ciągów pieszych;
- 3) nakaz zagospodarowania zielenią wysoką i niską powierzchni nieutwardzonych;
- 4) zachowuje się istniejące urządzenia infrastruktury technicznej z dopuszczeniem remontu, przebudowy i rozbudowy;
- 5) bezpośredni dostęp do drogi publicznej.

§ 36. Dla terenu parkingu **3KP** ustala się:

- 1) nakaz urządzenia minimum 26 miejsc postojowych dla samochodów osobowych;
- 2) nakaz zagospodarowania zielenią wysoką i niską powierzchni nieutwardzonych;
- 3) zachowuje się istniejące urządzenia infrastruktury technicznej z dopuszczeniem remontu, przebudowy i rozbudowy;
- 4) bezpośredni dostęp do drogi publicznej.

§ 37. W zakresie 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, niepodejmuje się ustaleń.

§ 38. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym niepodejmuje się ustaleń.

§ 39. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy ustala się:

- 1) dla czynnego cmentarza strefę ochronną o szerokości 50,0 m w której obowiązują ograniczenia określone w przepisach odrębnych w tym zakaz lokalizacji budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi;
- 2) zakaz realizacji obiektów budowlanych nieprzeznaczonych na pobyt ludzi w pasie o szerokości 50,0 m od krawędzi jezdni autostrady A2.

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

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną z sieci infrastruktury technicznej;
- 2) dla infrastruktury elektroenergetycznej:
 - a) zachowuje się istniejącą infrastrukturę elektroenergetyczną z dopuszczeniem przebudowy i rozbudowy urządzeń elektroenergetycznych,
 - b) realizację i finansowanie inwestycji elektroenergetycznych oraz usuwanie kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi sieciami energetycznymi będącymi własnością operatora systemu dystrybucyjnego na przedmiotowym terenie odbywać się będzie zgodnie z przepisami odrębnymi odpowiednio na podstawie: warunków przyłączenia albo usunięcia kolizji, które określi operator systemu dystrybucyjnego na wniosek zainteresowanych podmiotów,
 - c) zakazuje się lokalizacji obiektów uniemożliwiających dojazd do istniejącej infrastruktury elektroenergetycznej ciężkim sprzętem transportowym,

- d) w szczególnych wypadkach dopuszcza się pobudowanie stacji transformatorowej poza miejscami wyznaczonymi w mpzp;
- 3) dopuszczenie lokalizacji inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi;
- 4) obsługę komunikacyjną terenów z istniejących dróg publicznych położonych poza granicami planu oraz z projektowanych dróg publicznych i wewnętrznych;
- 5) obsługę komunikacyjną terenów z autostradą wyłącznie poprzez istniejący układ dróg gminnych i serwisowych, zakaz tworzenia nowych bezpośrednich włączeń do autostrady;
- 6) dopuszczenie realizacji kanałów technologicznych w liniach rozgraniczających dróg podczas rozbudowy układu drogowego, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) dopuszczenie prowadzenia sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg publicznych i wewnętrznych.

§ 41. W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów niepodejmuje się ustaleń.

§ 42. W zakresie stawki procentowej, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się następujące w wysokości:

- 1) 30% dla wszystkich terenów za wyjątkiem §42 ust. 2;
- 2) 1 % dla terenów KDL, KDD.

§ 43. W granicach zmiany planu tracą moc ustalenia i rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Luboń – Żabikowo Północ, uchwalonego uchwałą Nr XXXVIII/183/2005 Rady Miasta Luboń z dnia 21 lipca 2005 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Wielkopolskiego z 2005 r. Nr 135, poz. 3784).

§ 44. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Luboń.

§ 45. Uchwała obowiązuje po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Uzasadnienie
UCHWAŁY NR VIII/38/2011
RADY MIASTA LUBOŃ.
z dnia 17 marca 2011r.

w sprawie: zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Luboń - „Żabikowo Północ”.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został opracowany zgodnie z przepisami:

- Ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym, (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami),
- Ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z 2003 r. z późniejszymi zmianami),
- Ustawa z dnia 3 października 2008 roku – o udostępnianiu informacji środowisku, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2008 r., Nr 199, poz. 1227 z późniejszymi zmianami),
- Ustawa z dnia 3 lutego 1995 roku o ochronie gruntów rolnych i leśnych, (Dz. U. z 2004 r. Nr 121, poz. 1266 z późniejszymi zmianami),
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, (Dz.U. Nr 164, poz. 1587).

Rada Miasta Luboń w dniu 30 lipca 2009 roku podjęła Uchwałę Nr XXXIII/193/2009 w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Luboń - „Żabikowo Północ”.

Przedmiotem planu jest uaktualnienie istniejącego planu do aktualnego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta Luboń.

Burmistrz Lubonia przeprowadził procedurę sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zgodnie z wymogami ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowania przestrzennym, kolejno oraz ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji środowisku, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko:

- 1) o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu Burmistrz Lubonia ogłosił w miejscowej gazecie „Głos Wielkopolski” w dniu 17.08.2009r. i na stronie internetowej www.bip.lubon.pl oraz przez obwieszczenia, które były wywieszone od 17.08.2009r. w gablotach urzędu, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do planu;
- 2) dnia 14.08.2009r. zawiadomił na piśmie o przystąpieniu do sporządzania planu właściwego Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Powiatowego Inspektora Sanitarnego do określenia zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko;
- 3) dnia 14.08.2009r. zawiadomił na piśmie o przystąpieniu do sporządzania planu instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu;
- 4) rozpatrzył wnioski, o których mowa w pkt. 1;
- 5) sporządził projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, uwzględniając ustalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Luboń oraz zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko podane przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska i Powiatowego Inspektora Sanitarnego;
- 6) sporządził prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego,
- 7) w dniu 10.03.2010r. uzyskał pozytywną opinię gminnej komisji urbanistyczno-architektonicznej;
- 8) w dniu 06.07.2010r. uzyskał pozytywną opinię Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska;
- 9) w dniu 27.04.2010r. uzyskał pozytywną opinię Powiatowego Inspektora Sanitarnego;
- 10) w dniach od 31.03.2010r. do 03.08.2010r. uzgodnił projekt planu, stosownie do jego zakresu, z organami właściwymi do uzgadniania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, wojewodą, zarządem województwa, zarządem powiatu, właściwym wojewódzkim konserwatorem zabytków, organami właściwymi do uzgadniania projektu planu, właściwymi terytorialnie organami wojskowymi, bezpieczeństwa państwa oraz właściwymi zarządami dróg;
- 11) w projekcie planu uwzględniono uwagi i zastrzeżenia złożone na etapie opiniowania i uzgadniania;
- 12) w dniach od 17.08.2010r. do 08.09.2010r. wyłożył projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, do publicznego wglądu, a o wyłożeniu ogłosił w miejscowej prasie (09.08.2010r.), a także poprzez wywieszenie obwieszczeń w gablotach urzędu oraz zapewnił informację o wyłożonym projekcie;
- 13) w dniu 24.08.2010r. zorganizował publiczną debatę nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami;
- 14) Burmistrz Lubonia rozpatrzył uwagi do projektu planu, zgłoszone w trakcie wyłożenia planu i prognozy oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu.

Ustawa o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko mówi, że zakres prognozy oddziaływania na środowisko powinien przedstawiać rozwiązania alternatywne do rozwiązań przyjętych w projekcie planu (w szczególności w odniesieniu do obszarów Natura 2000, które na tym obszarze i w jego bezpośrednim sąsiedztwie nie występują). Na etapie sporządzania projektu planu miejscowego nie były rozważane różne warianty rozwiązań wewnętrznych.

Po uchwaleniu zmiany planu, uchwała wraz z materiałami planistycznymi (2 egz.) została skierowana do Wojewody Wielkopolskiego celem sprawdzenia pod względem prawnym i formalnym.

W procedurze kontrolnej, w dniu 24 listopada 2010r., Wojewoda wydał Rozstrzygnięcie Nadzorcze – KN.I-5.0911-328/010, orzekając nieważność uchwały.

Podstawy powyższego to :

- brak ustaleń na terenie UK dla zabudowy mieszkaniowej i gospodarczej;
- brak ustaleń dotyczących geometrii dachu dla budynków dwu i jednokondygnacyjnych;
- brak określenia parametrów powierzchni biologicznie czynnej dla terenów cmentarza, zieleni izolacyjnej z zabudową usługową oraz terenów zieleni urządzonej, sportu i rekreacji.

W procedurze naprawczej :

- wprowadzono ustalenia na terenie UK dla zabudowy mieszkaniowej i gospodarczej;
- wprowadzono ustalenia dotyczące geometrii dachu dla budynków dwu i jednokondygnacyjnych;
- określono parametry powierzchni biologicznie czynnej dla terenów cmentarza, zieleni izolacyjnej z zabudową usługową oraz terenów zieleni urządzonej, sportu i rekreacji.

W związku z zachowaniem trybu sporządzania miejscowego planu, kolejności poszczególnych czynności wymaganych ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i ustawą o udostępnianiu informacji o środowisku, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko przy sporządzaniu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i prognozy oddziaływania na środowisko oraz tym, że zachowano spójność z polityką przestrzenną gminy określoną w zmianie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Luboń, Uchwała Rady Miasta Luboń Nr XXIII/129/08 z dnia 25 września 2008 roku, oraz wprowadzenia poprawek wynikających z Rozstrzygnięcia Nadzorczego Wojewody, przedkłada się do uchwalenia projekt przedmiotowej uchwały.

W związku z powyższym podjęcie niniejszej uchwały staje się zasadne.

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWA
PRZESTRZENNEGO MIASTA LUBON
- "ZABIKOWO PÓLNOĆ"



Wzrosty terenów zielonych nie należy
niezależnie od ich rodzaju i rodzaju
zastosowania (z wyjątkiem terenów
zastawek - kompostowni) - terenów
nie należy do terenów zielonych
zastawek - kompostowni - terenów
zastawek - kompostowni - terenów
zastawek - kompostowni - terenów
zastawek - kompostowni - terenów

**Rozstrzygnięcie Rady Miasta Luboń
w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu
zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
Miasta Luboń „Żabikowo Północ”**

Stosownie do 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 późniejszymi zmianami)

Rada Miasta Luboń rozstrzyga, co następuje:

Uwagi wniesione po I wyłożeniu

§ 1

Uwagi, które wniosła osoba fizyczna

Treść uwagi: możliwość lokalizacji drugiej linii zabudowy na działce.

Rozstrzygnięcie: nie uwzględnić – brak rozwiązań komunikacyjnych.

§ 2

Uwagi, które wniosły osoby fizyczne

Treść uwag: na terenie 1U/ZI utrzymać zapisy obowiązującego planu dopuszczającego na realizację zabudowy mieszkaniowej.

Rozstrzygnięcie: nie uwzględnić – sąsiedztwo cmentarza, teren 1U/ZI leży częściowo w jego strefie ochronnej oraz lokalizacja zieleni izolacyjnej uniemożliwia lokalizację zabudowy mieszkaniowej.

§ 3

Uwagi, które wniosła osoba fizyczna

Treść uwag:

- 1) rozdzielić zapisy dla terenów 2U/MN i 3U/MN;
- 2) teren 3U/MN uznać, jako „strefę specjalnego przeznaczenia”;
- 3) dopuścić dla zabudowy usługowej realizację od jednego do trzech budynków;
- 4) możliwość połączenia budynków usługowych i działek za pomocą ciągów pieszych zabudowanych (łączników);
- 5) zapewnienie jednego miejsca parkingowego na trzech użytkowników obiektu z zapewnieniem miejsca dla niepełnosprawnych;
- 6) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 20% powierzchni działki;
- 7) maksymalna wysokość dla budynku usługowego do 13,8 m przy skośnym i płaskim dachu;
- 8) możliwość zabudowy w granicy działki;
- 9) maksymalna wysokość poziomu parteru 1,5 m nad poziom gruntu;
- 10) wykorzystać według potrzeb pozostałe zapisy dla terenu 2U/MN.

Rozstrzygnięcie:

- 1) uwzględnić w całości;
- 2) nie uwzględnić – teren nie potrzebuje ustalenia go strefą;
- 3) uwzględnić w całości;
- 4) uwzględnić w całości;
- 5) uwzględnić częściowo – umożliwia się realizację podziemnego parkingu dla samochodów w celu zwiększenia ilości miejsc parkingowych;
- 6) nie uwzględnić – minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej wynosi 25%;
- 7) uwzględnić w całości;
- 8) uwzględnić częściowo – wyłącznie granic wewnętrznych w przypadku wtórnych podziałów terenu 3U/MN;
- 9) uwzględnić w całości;
- 10) uwzględnić w całości.

Rozstrzygnięcie Rady Miasta Lubonia

Rada Miasta Lubonia analizując i głosując oddzielnie każdą uwagę odrzuconą przez Burmistrza Miasta Lubonia uznała jego stanowisko za słuszne.

Rada Miasta Lubonia w pełni zaakceptowała Rozstrzygnięcia Burmistrza.

Uwagi po II wyłożeniu, po Rozstrzygnięciu Nadzorczym Wojewody Wielkopolskiego

Po II wyłożeniu nie wpłynęła żadna uwaga, a uwagi po I wyłożeniu zostały już rozpatrzone na sesji Rady Miasta Luboń w dniu 26 października 2010r.

W związku z powyższym uznaje, że Rozstrzygnięcia Burmistrza zostały w pełni zaakceptowane przez Radę Miasta Luboń.

**Rozstrzygnięcie Rady Miasta Luboń
o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego Miasta Luboń – „Żabikowo Północ”, inwestycji z zakresu infrastruktury
technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania**

Stosownie do art. 20 ust.1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717 z późniejszymi zmianami),

Rada Miasta Luboń rozstrzyga, co następuje:

§ 1

1. Zдания własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej, zapisane w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Luboń – „Żabikowo Północ” obejmują realizację następujących inwestycji:
 - 1) przebudowę oraz rozbudowę istniejących i realizację nowych dróg,
 - 2) budowę, rozbudowę oraz przebudowę sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej.
2. Zadania wymienione w pkt 1 będą realizowane etapowo, z wyodrębnieniem w I etapie sieci wodociągowej i sieci kanalizacji sanitarnej.

§ 2

Zadania inwestycyjne, o których mowa w rozstrzygnięciu, finansowane będą zgodnie z zasadami i zapisami określonymi w wieloletnich planach inwestycyjnych i finansowych miasta Lubonia, wieloletnich planach rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowych i urządzeń kanalizacyjnych oraz strategią rozwoju miasta Lubonia.