

Uchwała Nr XLIX/263/2010

**Rady Miasta Luboń
z dnia 30 września 2010 r.**

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Luboń – „Lasek – rejon ul. Nowiny”.

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 uchwała, co następuje:

§ 1. 1. Zgodnie z Uchwałą Nr XXVIII/166/2009 Rady Miasta Luboń z dnia 5 lutego 2009r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Luboń – „Lasek – rejon ul. Nowiny”, po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Luboń” uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Miasta Luboń – „Lasek – rejon ul. Nowiny”, o powierzchni ok. 39,6 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, 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 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 **15MN**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej oznaczone na rysunku i w tekście planu symbolami od **1MN/U** do **13MN/U**;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej z zielenią izolacyjną oznaczone na rysunku i w tekście planu symbolami od **1MN/U/ZI** do **4MN/U/ZI**;
- 4) tereny zieleni urządzonej oznaczone na rysunku i w tekście planu symbolami od **1ZP** do **9ZP**;
- 5) tereny urządzeń elektroenergetycznych oznaczone na rysunku i w tekście planu symbolami od **1E** do **5E**;
- 6) teren drogi publicznej – zbiorczej oznaczony na rysunku i tekście planu symbolem **KDZ**;
- 7) tereny dróg publicznych - lokalnych, oznaczone na rysunku i w tekście planu symbolami od **1KDL** do **4KDL**;
- 8) tereny dróg publicznych – dojazdowych, oznaczone na rysunku i w tekście planu symbolami od **1KDD** do **16 KDD**;
- 9) tereny dróg publicznych – dojazdowych z zielenią izolacyjną, oznaczone na rysunku i w tekście planu symbolami od **1KDD/ZI** do **2KDD/ZI**;
- 10) tereny dróg wewnętrznych - pieszo-jezdnych oznaczone na rysunku i w tekście planu symbolami od **1KX** do **9KX**;
- 11) teren drogi wewnętrznej pieszo-rowerowej oznaczonej na rysunku i w tekście planu symbolem **KXR**.

§ 3. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) „budynek” – należy przez to rozumieć budynek, o którym mowa w art. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz.U. z 2003r. Nr 207, poz. 2016 z późn. zm.) wraz z urządzeniami budowlanymi;
- 2) „budynek mieszkalnym jednorodzinny” – należy przez to rozumieć budynek, o którym mowa w art. 3 pkt 2a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane ((Dz.U. z 2003r. Nr 207, poz. 2016 z późn. zm.), w budynku może występować pomieszczenie techniczne oraz gospodarcze (lub zespół tych pomieszczeń), w rozumieniu §3 pkt 12 i 13 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 7 kwietnia 2004 r. zmieniającego rozporządzenie w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. Nr 109, poz. 1156) a także garaż do dwóch stanowisk;
- 3) „budynek usługowy” - należy przez to rozumieć budynek przeznaczony pod usługi w zakresie: 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;
- 4) „budynek gospodarczo-garażowy” – należy przez to rozumieć budynek gospodarczy, garażowy lub gospodarczo-garażowy, przez budynek gospodarczy rozumie się budynek, o którym mowa w §3 pkt 8 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 7 kwietnia 2004 r. zmieniającego rozporządzenie w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. Nr 109, poz. 1156);
- 5) „dachu płaskim” – należy przez to rozumieć dach, którego połacie jest pochylona pod kątem nie większym jak 15°;
- 6) „działce budowlanej” - 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;
- 7) „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;
- 8) „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;
- 9) „nieprzekraczalnej linii zabudowy” – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą najmniejszą odległość sytuowania ściany zewnętrznej budynku od linii rozgraniczającej terenu;
- 10) „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 obris budynku nie więcej niż 1,3 m;
- 11) „przepisach odrębnych” – należy przez to rozumieć inne źródła prawa;
- 12) „teren” – należy przez to rozumieć część obszaru planu, wyznaczoną na rysunku planu linią rozgraniczającą, o określonym przeznaczeniu, oznaczony na rysunku planu symbolem;
- 13) „terenowe urządzenia sportowe” – należy przez to rozumieć niekryte urządzenia sportowe nienależące do zorganizowanego kompleksu sportowego, ale znajdujące się w wolnej przestrzeni lub stanowiące wyposażenie wytyczonego szlaku dla celów prozdrowotnych np. ścieżka zdrowia.

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

- 1) zakaz realizacji zabudowy szeregowej;
- 2) dopuszczenie zmniejszania 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% za wyjątkiem terenu 2MN, gdzie do osiągnięcia określonej minimalnej powierzchni brakuje nie więcej niż 20%;
- 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, dotyczy to głównie terenów ZP;
- 4) zakaz lokalizacji i rozbudowy obiektów budowlanych i urządzeń, które wpływają negatywnie na ład przestrzenny, a w tym:
 - 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 przesłach pełnych oraz prefabrykowanych betonowych i żelbetowych,
 - e) nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych;
- 5) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, których usytuowanie określa rysunek planu;
- 6) należy dążyć do maksymalnego zachowania istniejących zadrzewień a w szczególności wzdłuż ciągów komunikacyjnych;
- 7) dopuszczenie lokalizacji jednego budynku mieszkalnego, jednego budynku gospodarczo-garażowego w zabudowie jednorodzinnej na jednej działce budowlanej, z dopuszczeniem lokalizacji funkcji gospodarczej, garażowej i mieszkalnej w jednym budynku;
- 8) poza wymienionymi w pkt 7 zabudowaniami na terenach zabudowy mieszkaniowej z usługami dopuszcza się lokalizację na działce budowlanej samodzielnego budynku przeznaczonego na usługi;
- 9) dopuszczenie budowy miejsc parkingowych w pasie drogowym dróg o szerokości 10 m i więcej, równoległe do jezdni za wyjątkiem drogi KDZ;
- 10) dopuszczenie lokalizacji przedszkoli na terenach MN/U i MN/U/ZI, dla których nakazuje się zapewnienie miejsc parkingowych minimum 3 na każdym 10-ciu pracowników, lecz nie mniej niż 4 oraz po jednym miejscu na każdą 10-tkę przedszkolaków ponadto nakazuje się realizację placu zabaw o minimalnej powierzchni 120 m² na 10-ciu przedszkolaków ze zwiększeniem o 60 m² na każdą rozpoczętą dziesiątkę.

§ 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 z wyjątkiem urządzeń telekomunikacyjnych;
- 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 ścieków w postaci wód opadowych i roztopowych z dróg KDZ, KDL, KDD i KX do kanalizacji deszczowej;
- 5) zagospodarowanie niezanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych w obrębie działki budowlanej;

- 6) odprowadzanie ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej z dopuszczeniem do czasu jej realizacji, gromadzenia ścieków w szczelnych zbiornikach bezodpływowych, z których będą one wywożone przez koncesjonowanego przewoźnika;
- 7) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej z dopuszczeniem do czasu realizacji jej realizacji budowy nowych, indywidualnych ujęć wody;
- 8) stosowanie indywidualnych systemów grzewczych z zastosowaniem kotłów posiadających atest bezpieczeństwa ekologicznego zasilanych energią elektryczną lub paliwami takimi jak: gaz, olej opałowy lekki oraz paliwa stałe charakteryzujące się niskimi wskaźnikami emisji albo alternatywne źródła energii;
- 9) na terenach oznaczonych symbolem MN, MN/U i MN/U/ZI obowiązujące dopuszczalne poziomy hałasu, określone w przepisach odrębnych, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 10) zagospodarowanie mas ziemnych powstałych wskutek prowadzenia robót budowlanych na terenie działki budowlanej lub poza nią w sposób niepogarszający stanu środowiska.

§ 6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego w granicach strefy ochrony stanowisk archeologicznych, konieczne jest prowadzenie badań archeologicznych przy realizacji inwestycji związanych z zagospodarowaniem i zabudowaniem terenu, a wymagających prac ziemnych. Zakres badań archeologicznych określi pozwolenie WWKZ przed wydaniem decyzji o pozwolenie na budowę.

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

§ 8. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **1MN, 11MN** ustala się:

- 1) nowo wydzielane działki budowlane pod budynki mieszkalne wolnostojące o minimalnej powierzchni 700 m² przy minimalnej szerokości frontu 20 m,
- 2) dopuszczenie lokalizowania wyłącznie jednego budynku mieszkalnego i gospodarczo-garażowego na działce budowlanej;
- 3) dopuszczenie remontu, przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i rozbiórki istniejących budynków zgodnie z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi;
- 4) dla budynku mieszkalnego:
 - a) do dwóch kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe,
 - b) dach spadzisty o nachyleniu 25° do 45°,
 - c) maksymalną wysokość: 12,0 m;
- 5) dla budynku gospodarczo-garażowego:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy 40,0 m²,
 - b) dach płaski lub dach spadzisty o nachyleniu od 25° do 45°,
 - c) maksymalną wysokość do 5,0 m dla budynku o dachu spadzistym, do 3,0 m dla budynku o dachu płaskim,
 - d) dopuszczenie łączenia z budynkiem mieszkalnym,
- 6) zakaz budowy garażu dla samochodów powyżej 3,5 t;
- 7) lokalizacje budynków zgodnie z naniesionym na rysunku planu obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 8) łączną powierzchnię zabudowy nie przekraczającą 30% powierzchni działki budowlanej;
- 9) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynną 40% powierzchni działki budowlanej;
- 10) nakaz zapewnienia na poszczególnych działkach budowlanych dwóch miejsc postojowych dla samochodów na lokal, w tym w garażu.

§ 9. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **2MN** ustala się:

- 1) nowo wydzielane działki budowlane pod budynki mieszkalne:
 - a) wolnostojące o minimalnej powierzchni 700 m² przy minimalnej szerokości frontu 20 m,
 - b) bliźniacze o minimalnej powierzchni 500 m² przy minimalnej szerokości frontu 15 m;
- 2) dopuszczenie lokalizowania wyłącznie jednego budynku mieszkalnego i gospodarczo-garażowego na działce budowlanej;
- 3) dopuszczenie remontu, przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i rozbiórki istniejących budynków zgodnie z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi;
- 4) dla budynku mieszkalnego:
 - a) do dwóch kondygnacji nadziemnych,
 - b) dach płaski lub dach spadzisty o nachyleniu 25° do 45°,
 - c) maksymalną wysokość: 12,0 m dla dachów spadzistych lub 9,5 m dla dachów płaskich;
- 5) dla budynku gospodarczo-garażowego:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy 40,0 m²,
 - b) dach płaski lub dach spadzisty o nachyleniu 25° do 45°,
 - c) maksymalną wysokość: 5,0 m dla dachów spadzistych lub do 3,0 m dla dachów płaskich,
 - d) dopuszczenie łączenia z budynkiem mieszkalnym,
 - e) zakaz budowy garażu dla samochodów powyżej 3,5 t,
 - f) dopuszczenie lokalizacji w granicy działki w przypadku zblokowania z obiektem o tej samej funkcji na sąsiedniej działce;
- 6) lokalizacje budynków zgodnie z naniesionym na rysunku planu obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 7) łączną powierzchnię zabudowy nie przekraczającą 30% powierzchni działki budowlanej;
- 8) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynną 40% powierzchni działki budowlanej;
- 9) nakaz zapewnienia na poszczególnych działkach budowlanych dwóch miejsc postojowych dla samochodów na lokal, w tym w garażu.

§ 10. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **3MN** ustala się:

- 1) nowo wydzielane działki budowlane pod budynki mieszkalne wolnostojące o minimalnej powierzchni 700 m² przy minimalnej szerokości frontu 20 m;
- 2) dopuszczenie lokalizowania wyłącznie jednego budynku mieszkalnego i gospodarczo-garażowego na działce budowlanej;
- 3) dopuszczenie remontu, przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i rozbiórki istniejących budynków zgodnie z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi;
- 4) dla budynku mieszkalnego:
 - a) do dwóch kondygnacji nadziemnych,
 - b) dach płaski,
 - c) maksymalną wysokość: 10,5 m;
- 5) dla budynku gospodarczo-garażowego:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy 40,0 m²,
 - b) dach płaski,
 - c) maksymalną wysokość do 3,0 m,
 - d) dopuszczenie łączenia z budynkiem mieszkalnym,
 - e) 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 nie przekraczającą 30% powierzchni działki budowlanej;
- 8) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynną 40% powierzchni działki budowlanej;
- 9) nakaz zapewnienia na poszczególnych działkach budowlanych dwóch miejsc postojowych dla samochodów na lokal, w tym w garażu.

§ 11. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej od **4MN** do **10MN** i **12MN** ustala się:

- 1) nowo wydzielane działki budowlane pod budynki mieszkalne wolnostojące o minimalnej powierzchni 800 m² przy minimalnej szerokości frontu 20 m;
- 2) dopuszczenie lokalizowania wyłącznie jednego budynku mieszkalnego i gospodarczo-garażowego na działce budowlanej;
- 3) dopuszczenie remontu, przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i rozbiórki istniejących budynków zgodnie z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi;
- 4) dla budynku mieszkalnego za wyjątkiem ustaleń w pkt. 10:
 - a) do dwóch kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe,
 - b) dach spadzisty o nachyleniu 25° do 45°,
 - c) maksymalną wysokość: 10,0 m dla dachów spadzistych lub 7,0 m dla dachów płaskich;
- 5) dla budynku gospodarczo-garażowego:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy 40,0 m²,
 - b) dach płaski lub dach spadzisty o nachyleniu od 25° do 45°,
 - c) maksymalną wysokość do 5,0 m dla budynku o dachu spadzistym, do 3,0 m dla budynku o dachu płaskim,
 - d) dopuszczenie łączenia z budynkiem mieszkalnym,
 - e) 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 nie przekraczającą 30% powierzchni działki budowlanej;
- 8) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynną 40% powierzchni działki budowlanej;
- 9) nakaz zapewnienia na poszczególnych działkach budowlanych dwóch miejsc postojowych dla samochodów na lokal, w tym w garażu;
- 10) dla budynku mieszkalnego w linii zabudowy pierzei przy terenach zielonych:
 - a) do dwóch kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe,
 - b) dach spadzisty o nachyleniu 35°, pokryty dachówką ceramiczną karpiówką o kolorze czerwieni naturalnej,
 - c) maksymalną wysokość: 10,0 m,
 - d) kalenica prostopadła do linii zabudowy.

§ 12. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej od **13MN** do **15MN** ustala się:

- 1) nowo wydzielane działki budowlane pod budynki mieszkalne wolnostojące o minimalnej powierzchni 800 m² przy minimalnej szerokości frontu 20 m;
- 2) dopuszczenie lokalizowania wyłącznie jednego budynku mieszkalnego i gospodarczo-garażowego na działce budowlanej;
- 3) dopuszczenie remontu, przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i rozbiórki istniejących budynków zgodnie z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi;

- 4) dla budynku mieszkalnego:
 - a) do dwóch kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe,
 - b) dach płaski,
 - c) maksymalną wysokość: 9,5 m;
- 5) dla budynku gospodarczo-garażowego:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy 40,0 m²,
 - b) dach płaski,
 - c) maksymalną wysokość do 3,0 m,
 - d) dopuszczenie łączenia z budynkiem mieszkalnym,
 - e) 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 nie przekraczającą 30% powierzchni działki budowlanej;
- 8) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynną 40% powierzchni działki budowlanej;
- 9) nakaz zapewnienia na poszczególnych działkach budowlanych dwóch miejsc postojowych dla samochodów na lokal, w tym w garażu.

§ 13. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej od **1MN/U** do **13MN/U** ustala się:

- 1) dopuszczenie realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej, które mogą występować łącznie lub samodzielnie w ramach działki budowlanej/budynku;
- 2) nowo wydzielane działki budowlane pod budynki mieszkalno-usługowe wolnostojące o minimalnej powierzchni 800 m² przy minimalnej szerokości frontu 20 m;
- 3) dopuszczenie remontu, przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i rozbiórki istniejących budynków zgodnie z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi;
- 4) dla budynku mieszkalno-usługowego za wyjątkiem pkt. 11:
 - a) maksymalnie trzy kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe,
 - b) dach płaski lub dach spadzisty o nachyleniu od 25 ° do 45 °,
 - c) maksymalną wysokość: 12,0 m dla dachów spadzistych lub 10,0 m dla dachów płaskich;
- 5) 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 5,0 m dla budynku o dachu spadzistym, do 3,0 m dla budynku o dachu płaskim,
 - d) możliwość łączenia z budynkiem mieszkalno-usługowym,
 - e) zakaz budowy garażu dla samochodów powyżej 3,5 t;
- 6) lokalizacja budynków zgodnie z naniesionym na rysunku planu obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 7) łączną powierzchnię zabudowy nie przekraczającą 30% powierzchni działki budowlanej;
- 8) minimalną powierzchnię biologicznie czynną 45% powierzchni działki budowlanej;
- 9) maksymalną powierzchnię lokalu usługowo-handlowego 200 m²;
- 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 oraz minimum dwóch miejsc postojowych dla funkcji mieszkalnej, oprócz garażu;
- 11) dla budynku mieszkalno-usługowego w linii zabudowy przy terenach zielonych:

- a) trzy kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe,
- b) dach spadzisty o nachyleniu 35°, pokryty dachówką ceramiczną karpiówką o kolorze czerwieni naturalnej.

§ 14. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej z zielenią izolacyjną od **1MN/U/ZI** do **4MN/U/ZI** ustala się:

- 1) pas obszaru zieleni izolacyjnej o szerokości 5,0 m, określony na rysunku planu, obszar zieleni izolacyjnej nie wliczać w powierzchnię biologicznie czynną;
- 2) dopuszczenie budowy ekranów akustycznych wzdłuż drogi KDZ;
- 3) pozostałe warunki jak w §13.

§ 15. Dla terenów zieleni urządzonej od **1ZP** do **9ZP** ustala się:

- 1) dopuszczenie budowy ciągów pieszo-rowerowych o minimalnej szerokości 2,5 m i nawierzchnią z materiałów drobnowymiarowych;
- 2) nakaz realizacji powierzchni biologicznie czynnych o minimalnej powierzchni 60%, pełniących rolę skwerów w formie zieleni wysokiej i niskiej – drzew liściastych i iglastych, krzewów i trawników;
- 3) dopuszczenie realizacji obiektów małej architektury w tym ławki, latarnie, formy rzeźbiarskie itp.;
- 4) dopuszczenie realizacji terenowych urządzeń sportowych;
- 5) dopuszczenie remontu, przebudowy, rozbudowy istniejących sieci infrastruktury technicznej;
- 6) dopuszczenie realizacji parkingów w granicy z drogami KDD;
- 7) dopuszczenie budowy ekranów akustycznych wzdłuż drogi KDZ;
- 8) teren ogólnodostępny.

§ 16. Dla terenów elektroenergetycznych od **1E** do **5E** ustala się:

- 1) dopuszczenie lokalizacji urządzeń elektroenergetycznych;
- 2) bezpośredni dostęp do drogi publicznej.

§ 17. Dla terenów dróg:

- 1) publicznej – zbiorczej **KDZ** ustala się szerokość w liniach rozgraniczających – 22,0 m;
- 2) publicznych - lokalnych od **1KDL** do **2KDL** ustala się:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – 12,0 m,
 - b) minimalna szerokość jezdni – 5,0 m,
 - c) dopuszczenie realizacji chodnika i ścieżki rowerowej,
 - d) dopuszczenie asymetrycznej zabudowy pasa drogowego,
 - e) nakaz lokalizacji zieleni przydrożnej;
- 3) publicznych - lokalnych od **3KDL** do **4KDL** ustala się:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – 16,0 m,
 - b) minimalna szerokość jezdni – 5,0 m,
 - c) dopuszczenie realizacji chodnika i ścieżki rowerowej,
 - d) dopuszczenie asymetrycznej zabudowy pasa drogowego,
 - e) nakaz lokalizacji zieleni przydrożnej;
- 4) publicznych – dojazdowych od **1KDD** do **16KDD** ustala się:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – 10,0 m,
 - b) minimalna szerokość jezdni – 5,0 m,
 - c) nakaz realizacji chodnika,
 - d) dopuszczenie realizacji ścieżki rowerowej,
 - e) dopuszczenie asymetrycznej zabudowy pasa drogowego,
 - f) nakaz lokalizacji zieleni przydrożnej;
- 5) publicznych – dojazdowych z zielenią izolacyjną od **1KDD/ZI** do **2KDD/ZI** ustala się:

- a) minimalną szerokość w liniach rozgraniczających 15,0 m,
 - b) pas zieleni izolacyjnej szerokości 5,0 m od strony drogi KDG,
 - c) minimalna szerokość jezdni – 5,0 m,
 - d) nakaz realizacji chodnika,
 - e) dopuszczenie realizacji ścieżki rowerowej,
 - f) dopuszczenie budowy ekranów akustycznych;
- 6) wewnętrznych – pieszo-jezdnych **8KX, 9KX** ustala się szerokość w liniach rozgraniczających - 10,0 m;
 - 7) wewnętrznych – pieszo-jezdnych od **1KX** do **7KX** ustala się szerokość w liniach rozgraniczających - 8,0 m;
 - 8) wewnętrznej – pieszo-rowerowej **KXR** ustala się szerokość w liniach rozgraniczających - 3,0 m.

§ 18. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, nie podejmuje się ustaleń.

§ 19. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym ustala się:

- 1) poza określonymi, w ustaleniach szczegółowych, zasadami i warunkami dzielenia nieruchomości, objętych planem miejscowym, dopuszczenie dokonania wydzielen mających na celu powiększenie sąsiedniej działki;
- 2) dopuszczenie dla istniejących nie normatywnych działek, nowych podziałów nie normatywnych na uzupełnienie działek już istniejących.

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

- 1) dla linii wysokiego napięcia WN 110kV strefę ochronną o szerokości 30,0 m w której obowiązują ograniczenia określone w przepisach oddzielnych w tym zakaz lokalizacji budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi;
- 2) dla linii średniego napięcia SN 15kV strefę ochronną o szerokości 15,0 m w której obowiązują ograniczenia określone w przepisach oddzielnych;
- 3) dla wojskowej linii telekomunikacyjnej zlokalizowanej na działkach o nr 12, arkusz 3 i nr 20, arkusz 3 - w obecnej ul. Wirowskiej strefę ochronną o szerokości 2,0 m, po 1,0 m od osi kabla, w której zabrania się realizacji obiektów i powierzchni trwałych, wszelkie projekty w strefie należy uzgadniać z administratorem linii.

§ 21. 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 (ENEA Operator Sp. z o.o.) 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 za wyjątkiem KDZ;
- 5) dopuszczenie realizacji kanałów technologicznych w liniach rozgraniczających dróg podczas rozbudowy układu drogowego, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) dopuszczenie prowadzenia sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg publicznych i wewnętrznych.

§ 22. W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów nie podejmuje się ustaleń.

§ 23. 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 terenów MN, MN/U, MN/U/ZI;
- 2) 10% dla terenów ZP, E, KX, KXR;
- 3) 1 % dla terenów KDZ, KDL, KDD, KDD/ZI.

§ 24. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Luboń.

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