

Uchwała Nr XLVI/247/2010

Rady Miasta Luboń
z dnia 27 maja 2010 r.

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

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/165/2009 Rady Miasta Luboń z dnia 5 lutego 2009r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Luboń – „Lasek – rejon ul. Wirowskiej”, po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Luboń” uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Miasta Luboń – „Lasek – rejon ul. Wirowskiej” o powierzchni 37,9 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 **12MN**;
- 2) tereny zabudowy usługowej oznaczone na rysunku i w tekście planu symbolem od **1U** do **3U**;
- 3) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów z dopuszczeniem usług oznaczone na rysunku i w tekście planu symbolem od **1P/U** do **5P/U**;
- 4) tereny zieleni urządzonej oznaczone na rysunku i w tekście planu symbolem od **1ZP** do **9ZP**;
- 5) teren głównego punktu zasilania oznaczony na rysunku i w tekście planu symbolem **GPZ**;
- 6) teren drogi publicznej – zbiorczej oznaczony na rysunku i tekście planu symbolem **KDZ**;
- 7) tereny dróg publicznych – dojazdowych, oznaczone na rysunku i w tekście planu symbolami od **1KDD** do **15 KDD**;
- 8) tereny urządzeń elektroenergetycznych oznaczone na rysunku i w tekście symbolami od **1E** do **4E**.

§ 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) „budynku gospodarczo-garażowym – 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) „działka budowlana” - należy przez to rozumieć nieruchomość 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;
- 6) „nieprzekraczalnej linii zabudowy” – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą najmniejszą odległość sytuowania ściany zewnętrznej budynku od linii rozgraniczającej terenu;
- 7) „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;
- 8) „przepisach odrębnych” – należy przez to rozumieć inne źródła prawa;
- 9) „przeznaczeniu podstawowym” - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym obszarze, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 10) „przeznaczeniu dopuszczalnym” - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
- 11) „teren” – 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 zmniejszania wielkości powierzchni działek określonych w dalszej treści uchwały dla poszczególnych terenów jedynie w wypadku, gdy w wyniku podziału danej działki do osiągnięcia określonej minimalnej powierzchni brakuje nie więcej niż 10%;
- 3) zakaz stosowania ogrodzeń o przeszłach pełnych oraz prefabrykowanych betonowych i żelbetowych;
- 4) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, których usytuowanie określa rysunek planu;
- 5) zakazuje się lokalizacji reklam w liniach rozgraniczających dróg;
- 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, z możliwością lokalizacji funkcji gospodarczej, garażowej i mieszkalnej w jednym budynku;
- 8) dopuszczenie lokalizacji przedszkoli na terenach U, 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 realizacji 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) dopuszczenie lokalizowania sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, z wyjątkiem stacji bazowych telefonii komórkowej;
- 2) 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;
- 3) odprowadzanie ścieków w postaci wód opadowych i roztopowych z terenów U i P/U, z powierzchni o trwałej nawierzchni oraz dróg KDZ i KDD do kanalizacji deszczowej;
- 4) zagospodarowanie niezanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych w obrębie działki ;
- 5) odprowadzanie ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 6) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
- 7) 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;
- 8) na terenach oznaczonych symbolem MN i U obowiązujące dopuszczalne poziomy hałasu, określone w przepisach odrębnych jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i terenów usługowych związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci (przedszkola);
- 9) zagospodarowanie mas ziemnych powstałych wskutek prowadzenia robót budowlanych na terenie działki lub poza nią w sposób nie pogarszający 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 pozwoleniu na budowę.

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

§ 8. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej od **1MN** do **12MN** ustala się:

- 1) projektowane działki pod budynki mieszkalne wolnostojące rezydencjonalne o minimalnej powierzchni 2000 m² przy minimalnej szerokości frontu 30 m, za wyjątkiem wydanych już decyzji podziałowych i decyzji o warunkach zabudowy;
- 2) dopuszczenie lokalizowania wyłącznie jednego budynku mieszkalnego i gospodarczo-garażowego na działce;
- 3) dopuszczenie remontu, przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i rozbiórki budynków 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 stromy o nachyleniu 35° do 45°,
 - c) maksymalną wysokość: 10,0 m dla dachów stromych lub 8,0 m dla dachów płaskich;
- 5) dla budynku gospodarczo-garażowego:
- a) maksymalna powierzchnia zabudowy 60,0 m²,
 - b) dach płaski lub dach stromy o nachyleniu od 25° do 45°,
 - c) maksymalną wysokość do 5,0 m dla budynku o dachu stromym, 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;
- 8) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynną 40%;
- 9) nakaz zapewnienia na poszczególnych działkach dwóch miejsc postojowych dla samochodów, oprócz garażu.

§ 9. Dla terenów zabudowy usługowej od **1U** do **3U** ustala się:

- 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek 1000 m² przy minimalnej szerokości frontu 20,0 m;
- 2) dopuszczenie remontu, przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i rozbiórki budynków zgodnie z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi;
- 3) dla budynku:
 - a) wolnostojący,
 - b) do trzech kondygnacji nadziemnych,
 - c) dach płaski,
 - d) maksymalna wysokość: 12,0 m;
- 4) lokalizacja budynków zgodnie z naniesionym na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 5) łączną powierzchnię zabudowy nie przekraczającą 40% powierzchni działki;
- 6) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynną 30%;
- 7) dopuszczenie wyznaczania dróg wewnętrznych niepublicznych o szerokości 8,0 m, odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy od granicy pasa drogi – 5,0 m;
- 8) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych z dostępem do drogi publicznej na wydzielonych działkach o maksymalnej powierzchni 60 m²;
- 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 dla osób niepełnosprawnych.

§ 10. Dla terenów obiektów produkcyjnych, składów i magazynów z dopuszczeniem usług od **1P/U** do **5P/U** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – działalność gospodarcza związana z produkcją, składowaniem i magazynowaniem;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – usługi i handel;
- 3) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek 5000 m² przy minimalnej szerokości frontu 40,0 m;
- 4) dopuszczenie remontu, przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i rozbiórki istniejących budynków zgodnie z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi;
- 5) obiekty budowlane:
 - a) wolnostojące,
 - b) maksymalna wysokość 12,0 m,
 - c) dach płaski;

- 6) lokalizację budynków zgodnie z naniesionymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oraz przepisami odrębnymi;
- 7) dopuszczenie lokalizacji składowisk i magazynów pod liniami wysokiego napięcia 110kV po uzgodnieniu z operatorem tych linii;
- 8) łączną powierzchnię zabudowy nie przekraczającą 50% powierzchni działki;
- 9) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynną 25%;
- 10) dopuszczenie wyznaczania dróg wewnętrznych niepublicznych o szerokości 9,5 m, odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy od granicy pasa drogi – 5,0 m;
- 11) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych z dostępem do drogi publicznej na wydzielonych działkach o maksymalnej powierzchni 60 m²;
- 12) nakaz lokalizacji na działce minimum 2 miejsca parkingowe dla samochodów na każde 100 m² powierzchni użytkowej;
- 13) zakaz lokalizowania zjazdów z drogi KDZ na teren 1P/U.

§ 11. Dla terenów zieleni urządzonej **2ZP, 4ZP, 7ZP** ustala się:

- 1) nakaz realizacji powierzchni biologicznie czynnych, pełniących rolę skwerów w formie zieleni wysokiej i niskiej – drzew liściastych i iglastych, krzewów i trawników;
- 2) dopuszczenie realizacji obiektów małej architektury w tym ławki, latarnie, formy rzeźbiarskie, place zabaw itp.;
- 3) teren ogólnodostępny.

§ 12. Dla terenów zieleni urządzonej **1ZP, 3ZP, 5ZP, 6ZP, 8ZP, 9ZP** ustala się:

- 1) dopuszczenie budowy ciągu pieszego-rowerowego o minimalnej szerokości 2,5 m i nawierzchnią z materiałów drobnowymiarowych;
- 2) pozostałe warunki jak w §11.

§ 13. Dla terenów głównego punktu zasilania **GPZ** ustala się:

- 1) dopuszczenie lokalizacji urządzeń i budowli elektroenergetycznych;
- 2) dopuszczenie remontu, przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i rozbiorczy istniejących budynków zgodnie z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi;
- 3) bezpośredni dostęp do drogi publicznej.

§ 14. Dla terenów dróg:

- 1) publicznej – zbiorczej **KDZ** ustala się szerokość w liniach rozgraniczających – 22,0 m;
- 2) publicznej - dojazdowej **7KDD** ustala się:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – 38,0 m,
 - b) minimalna szerokość jezdni – 5,5 m,
 - c) nakaz realizacji terenów zieleni urządzonej formie szpaleru drzew,
 - d) nakaz realizacji chodników i ścieżek rowerowych,
 - e) nakaz realizacji parkingów równoległe do drogi,
 - f) dopuszczenie asymetrycznej zabudowy pasa drogowego,
 - g) nakaz lokalizacji zieleni przydrożnej;
- 3) publicznej - dojazdowej **1KDD** ustala się:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – 24,0 m,
 - b) minimalna szerokość jezdni – 5,5 m,
 - c) nakaz realizacji terenów zieleni urządzonej formie szpaleru drzew,
 - d) nakaz realizacji chodników i ścieżek rowerowych,
 - e) nakaz realizacji parkingów równoległe do drogi,
 - f) dopuszczenie asymetrycznej zabudowy pasa drogowego,
 - g) nakaz lokalizacji zieleni przydrożnej;
- 4) publicznej - dojazdowej **12KDD** ustala się:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu, docelowo – 15,0 m,
 - b) minimalna szerokość jezdni – 5,5 m,
 - c) nakaz realizacji chodników i ścieżek rowerowych,
 - d) dopuszczenie asymetrycznej zabudowy pasa drogowego,
 - e) nakaz lokalizacji zieleni przydrożnej;
- 5) publicznych – dojazdowych **8KDD, 9KDD** 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;
- 6) publicznych – dojazdowych od **2KDD** do **6KDD, 10KDD, 11KDD**, od **13KDD** do **15KDD** 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.

§ 15. Dla terenów elektroenergetycznych od **1E** do **4E** ustala się:

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

§ 16. 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.

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

- 1) nakaz scalenia i podziału zgodnie z ustaleniami i rysunkiem planu;
- 2) nakaz zapewnienia bezpośredniego dostępu do drogi publicznej lub poprzez drogi wewnętrzne;
- 3) nakaz wyznaczania granic podziałowych nieruchomości do osi drogi pod kątem prostym na odcinku minimum 10,0 m;
- 4) dopuszczenie dla istniejących nie normatywnych działek, nowych podziałów nie normatywnych na uzupełnienie działek już istniejących.

§ 18. 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 ograniczonego użytkowania 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 ograniczonego użytkowania o szerokości 15,0 m w której obowiązują ograniczenia określone w przepisach oddzielnych.

§ 19. 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) obsługę komunikacyjną terenów z istniejących dróg publicznych położonych poza granicami planu oraz z projektowanych dróg publicznych i wewnętrznych za wyjątkiem KDZ;
 - 4) dopuszczenie budowy stacji transformatorowych na terenach P/U i E z bezpośrednim dostępem do drogi publicznej;
 - 5) dopuszczenie prowadzenia sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg publicznych i wewnętrznych.

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

§ 21. 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, U, P/U;
- 2) 10% dla terenów GPZ, E;
- 3) 1 % dla terenów ZP, KDZ, KDD.

§ 22. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Luboń.

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