



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 25 września 2013 r.

Poz. 5335

UCHWAŁA NR XXXV/208/2013 RADY MIASTA LUBOŃ

z dnia 12 września 2013 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Luboń – „Teren usług i handlu w obrębie ulic: Powstańców Wielkopolskich i Żabikowskiej”.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2012 r. poz. 647, 951, 1445, z 2013 r. poz. 21) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2013 r. poz. 594) oraz po stwierdzeniu, że poniższe ustalenia nie naruszają ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Luboń ze zmianami, **Rada Miasta Luboń uchwala, co następuje :**

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. 1. W związku z uchwałą Nr XXIX/180/2013 Rady Miasta Luboń z dnia 7 marca 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Luboń – „Teren usług i handlu w obrębie ulic: Powstańców Wielkopolskich i Żabikowskiej” **uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Miasta Luboń – „Teren usług i handlu w obrębie ulic: Powstańców Wielkopolskich i Żabikowskiej”,** zwany dalej planem.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu zatytułowany **Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Miasta Luboń – „Teren usług i handlu w obrębie ulic: Powstańców Wielkopolskich i Żabikowskiej”** opracowany w skali 1: 1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

§ 2. Ilekroć w uchwale mowa o:

- 1) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) **powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć sumę powierzchni wyznaczonych przez rzuty pionowe zewnętrznych krawędzi budynków na powierzchnię działki budowlanej;
- 3) **powierzchni całkowitej zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji budynku, w tym piwnic, poddaszy i tarasów, mierzonych po obrysie zewnętrznym ścian wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, z uwzględnieniem tynków, okładzin i balustrad;

- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, w której może być umieszczona ściana projektowanego budynku.
- 5) **nośniku reklamowym** – obiekty przestrzenne lub plansze graficzne niosące wizualny przekaz informacyjny – reklamowy montowane na wolno stojących konstrukcjach nośnych lub obiektach budowlanych, w tym tablice reklamowe, słupy ogłoszeniowe i reklamy umieszczane na rusztowaniach budowlanych;
- 6) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie przekraczającym 10°.

§ 3. Ustaleniami planu na rysunku planu są:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) przeznaczenie terenu, oznaczone symbolami określonymi w §4;
- 5) wymiary charakterystycznych odległości.

§ 4. Określa się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) **UC** – tereny zabudowy usługowej z prawem lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 2) **ZP** – tereny zieleni urządzonej;
- 3) **KDZ** – tereny dróg publicznych – zbiorczych;
- 4) **KDD** – tereny dróg publicznych – dojazdowych.

§ 5. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1. Zabudowę należy lokalizować zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy określonymi na rysunku planu.

2. Wysokości ustalone w Rozdziale 2 dotyczą kondygnacji nadziemnych.

3. Zezwala się na realizację kondygnacji podziemnych.

4. Na terenie oznaczonym symbolem UC dopuszcza się lokalizację nośników reklamowych o łącznej powierzchni wszystkich nośników reklamowych nie przekraczającej 5% powierzchni działki budowlanej;

5. Na terenie oznaczonym symbolem ZP ustala się zakaz lokalizacji nośników reklamowych.

6. Lokalizacja i forma reklam nie może wprowadzać dysharmonii wizualnej oraz nie może przesłaniać widoczności w przypadku lokalizowania przy trasach komunikacyjnych.

§ 6. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1. Do nasadzeń należy używać rodzimych, zgodnych z siedliskiem gatunków drzew i krzewów gwarantujących długotrwałe utrzymywanie zieleni.

2. Powierzchnię biologicznie czynną dla terenu oznaczonego symbolem UC należy zagospodarować zielenią, w tym zielenią wysoką, w taki sposób, aby zminimalizować negatywne oddziaływanie pochodzące z tych obszarów oraz poprawić walory krajobrazowe.

3. Wszelkie oddziaływania z terenów zabudowy usługowej z prawem lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m² nie mogą powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, w szczególności w zakresie hałasu, zanieczyszczeń pyłowych i gazowych wprowadzanych do powietrza oraz promieniowania elektromagnetycznego poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny oraz nie mogą negatywnie oddziaływać na jakość wód podziemnych także w granicach terenu inwestycji.

4. W zakresie ochrony powietrza:

- 1) energię cieplną należy pozyskiwać przy zastosowaniu paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi, spalanych w urządzeniach o wysokim stopniu sprawności;

2) dopuszcza się stosowanie ogrzewania gazowego oraz systemu wykorzystujące źródła czystej energii, w szczególności takiej jak: pompy ciepła, kolektory słoneczne, energię elektryczną.

5. W zakresie gospodarowania odpadami:

- 1) ustala się gromadzenie i segregację odpadów w miejscach ich powstawania oraz dalsze ich zagospodarowanie zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie miasta Luboń i przepisami odrębnymi;
- 2) odpady niebezpieczne należy gromadzić w hermetycznych pojemnikach i transportować do miejsc odzysku lub unieszkodliwiania;
- 3) zbędne masy ziemne powstające w czasie realizacji inwestycji należy zagospodarować zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 7. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej : na terenie objętym opracowaniem planu takie obszary i obiekty nie występują, w związku z tym nie ustala się zasad ich zagospodarowania.

§ 8. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z kształtowania przestrzeni publicznych: w granicach opracowania planu nie występują przestrzenie publiczne w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z tym nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb ich kształtowania.

§ 9. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: szczegółowe parametry zabudowy, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów, wskaźniki intensywności zabudowy i zasady podziału nieruchomości określono w Rozdziale 2.

§ 10. Ustalenia dotyczące 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: na terenie objętym opracowaniem planu takie obszary i obiekty nie występują, w związku z tym nie ustala się zasad ich zagospodarowania.

§ 11. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

1. W przypadku przeprowadzania scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych należy zachować ustalenia zawarte w niniejszej uchwale, w tym w zakresie minimalnych powierzchni działek określonych w Rozdziale 2.

2. Dopuszcza się wydzielenie działek pod lokalizację dróg oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, stosownie do potrzeb.

3. Dla terenu oznaczonego symbolem UC oraz terenu oznaczonego symbolem ZP ustala się minimalne szerokości frontów nowo wydzielanych działek wynoszące 50m.

4. Ustala się kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego wynoszący

70° – 90°, z dopuszczeniem odstępstwa w miejscach łuków dróg lub na zakończeniach dojazdów.

§ 12. Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

1. Wszelkie projektowane na terenie objętym planem budowlę o wysokości równej i większej niż 35 m n.p.t. należy każdorazowo uzgadniać z Szefostwem Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP przed wydaniem pozwolenia na ich budowę.

2. Dopuszcza się realizację magistrali wodociągowej z Mosiny do Poznania w przestrzeni dróg publicznych oraz na terenie oznaczonym symbolem UC poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wskazanymi na rysunku planu.

3. Na terenie objętym planem znajduje się linia napowietrzna średniego napięcia SN 15 kV, dla której obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się przełożenie lub skablowanie linii;

2) do czasu skablowania lub przełożenia linii ustala się zachowanie pasa terenu ochronnego o szerokości 5 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu linii, w której obowiązuje zakaz sadzenia zieleni wysokiej.

4. Zakazuje się prowadzenia działalności w zakresie: unieszkodliwiania, składowania, magazynowania i odzysku odpadów, w tym składowania na terenach otwartych wszelkich materiałów mogących być źródłem zanieczyszczeń gleb i wód podziemnych.

§ 13. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1. Wszystkie tereny w granicach planu będą obsługiwane komunikacyjnie z przyległych dróg publicznych zlokalizowanych w obszarze opracowania planu.

2. Należy zapewnić odpowiednią liczbę miejsc postojowych zaspokajającą potrzeby w zakresie parkowania i postoju samochodów:

1) dla obiektów i lokali usługowych, obiektów obsługi komunikacji samochodowej – min. 1 stanowisko na każde 20 m² powierzchni użytkowej, z zastrzeżeniem §13 ust. 3;

2) dla obiektów handlowych – min. 1 stanowisko na każde 20 m² powierzchni sprzedaży;

3) dla obiektów gastronomicznych – min. 3 stanowiska na 10 miejsc w obiekcie gastronomicznym;

3. Powierzchnia użytkowa, o której mowa w § 13 ust. 2 pkt 1) dotyczy części budynków, dla których realizowana jest podstawowa funkcja, z wyłączeniem powierzchni magazynowych, zapleczy i komunikacji wewnętrznej.

4. Obsługę poszczególnych terenów w zakresie infrastruktury technicznej należy realizować z sieci zlokalizowanych w przyległych ulicach.

5. Kierunki budowy i rozbudowy sieci uzbrojenia technicznego należy realizować zgodnie z opracowaniami dotyczącymi rozwoju sieci, na warunkach określonych z zarządcą sieci.

6. Wszystkie istniejące na obszarze urządzenia elektroenergetyczne należy wkomponować w projektowane zagospodarowanie przedmiotowego terenu, zachowując bezpieczne odległości zgodnie z obowiązującymi normami i przepisami.

7. Zezwala się na lokalizację na obszarze planu sieci i urządzeń infrastruktury technicznej niezwiązanych z obsługą terenu objętego planem.

8. Dopuszcza się przebudowę sieci uzbrojenia technicznego kolidujących z projektowanym zainwestowaniem, na warunkach określonych przez ich właściwego zarządcę, zgodnie z przepisami odrębnymi.

9. W zakresie zaopatrzenia w wodę – ustala się powiązanie terenu objętego planem z istniejącym i projektowanym układem sieci wodociągowej; przebudowę, rozbudowę, wymianę, modernizację istniejącej sieci wodociągowej.

10. W zakresie odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków – ustala się powiązanie terenu objętego planem z istniejącym i projektowanym systemem kanalizacji sanitarnej.

11. Odprowadzenie ścieków z obiektów usługowych może nastąpić do sieci kanalizacji sanitarnej po spełnieniu wymogów wynikających z przepisów odrębnych, w tym ewentualnej konieczności podczyszczenia ścieków do odpowiednich parametrów.

12. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

1) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej z uwzględnieniem przepisów odrębnych lub na własny teren nieutwardzony, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;

2) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów komunikacji kołowej, placów manewrowych i innych określonych obowiązującymi przepisami może nastąpić do sieci kanalizacji deszczowej po spełnieniu wymogów wynikających z przepisów odrębnych, w tym ewentualnej konieczności podczyszczenia ścieków do odpowiednich parametrów.

13. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną – ustala się powiązanie terenu objętego planem z systemem zasilania poprzez rozbudowę istniejących linii napowietrznych lub kablowych średniego i niskiego napięcia oraz stacji transformatorowych.

14. W zakresie sieci gazowej – ustala się powiązanie terenu objętego planem z istniejącym i projektowanym układem sieci gazowej; przebudowę, rozbudowę, wymianę, modernizację istniejącej sieci gazowej.

15. Dla zaopatrzenia w energię ciepłą ustala się powiązanie terenu z siecią ciepłą lub wykorzystanie indywidualnych sposobów ogrzewania, z zastrzeżeniem §6 ust. 4.

16. Ustala się lokalizację urządzeń i obiektów infrastruktury telekomunikacyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi.

17. W zakresie sieci telefonicznej – ustala się adaptację i rozbudowę istniejącej sieci telefonicznej podziemnej na warunkach określonych przez jej właściwego zarządcę.

§ 14. Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania

i użytkowania terenów : nie ustala się.

Rozdział 2. Ustalenia szczegółowe

§ 15. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem UC :

1. Przeznaczenie terenu – tereny zabudowy usługowej z prawem lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

2. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszczalne obiekty towarzyszące – obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, obiekty małej architektury, ciągi pieszo – rowerowe, drogi wewnętrzne, parking, obiekty związane z obsługą parkingu;
- 2) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki: 4000,0 m²;
- 3) powierzchnia zabudowy: maks. 50% powierzchni działki budowlanej;
- 4) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) min. 0,5,
 - b) maks. 3;
- 5) powierzchnia biologicznie czynna: min. 20% powierzchni działki budowlanej;
- 6) wysokość zabudowy: maks. 15,0 m,
- 7) dopuszcza się przekroczenie wysokości, o której mowa w §15 ust. 2 pkt 6) o 2,0 m dla 30% powierzchni zabudowy, o której mowa w §15 ust. 2 pkt 3) w celu wyeksponowania części budynku;
- 8) geometria dachów: dachy płaskie lub dachy strome o nachyleniu do 30°;
- 9) niezabudowaną część terenu należy zrealizować jako przestrzeń reprezentacyjną o spójnym charakterze w zakresie powierzchni utwardzonych, w tym kompozycji posadzek, lokalizacji miejsc postojowych, zieleni towarzyszącej, oświetlenia i elementów małej architektury.

3. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – zgodnie z §13.

§ 16. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem ZP :

1. Przeznaczenie terenu – teren zieleni urządzonej.

2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się zakaz realizacji zabudowy kubaturowej;
- 2) dopuszczalne obiekty towarzyszące: obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, obiekty małej architektury, ciągi piesze;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna: min. 80% powierzchni działki;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki: 2000 m².

3. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – zgodnie z §13.

§ 17. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDZ, 2KDZ :

1. Przeznaczenie terenu – teren dróg publicznych – zbiorczych.
2. Szerokość dróg publicznych – zbiorczych w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.
3. W liniach rozgraniczających drogi dopuszcza się realizację jezdni, chodników oraz dróg rowerowych.
4. Przestrzeń dróg publicznych – zbiorczych może służyć do prowadzenia sieci uzbrojenia technicznego oraz lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 18. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDD :

1. Przeznaczenie terenu – tereny dróg publicznych – dojazdowych.
2. Szerokość dróg publicznych – dojazdowych – w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.
3. W liniach rozgraniczających drogi dopuszcza się realizację jezdni, chodników oraz dróg rowerowych.
4. Przestrzeń dróg publicznych – dojazdowych może służyć do prowadzenia sieci uzbrojenia technicznego oraz lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 19. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: ustala się stawkę procentową jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości dla terenów:

1. **UC** – 30%;
2. **ZP** – 30%;
3. **KDZ** – 30%;
4. **KDD** – 30%.

Rozdział 3.

Ustalenia końcowe

§ 20. W obszarze opracowania niniejszego planu tracą moc ustalenia:

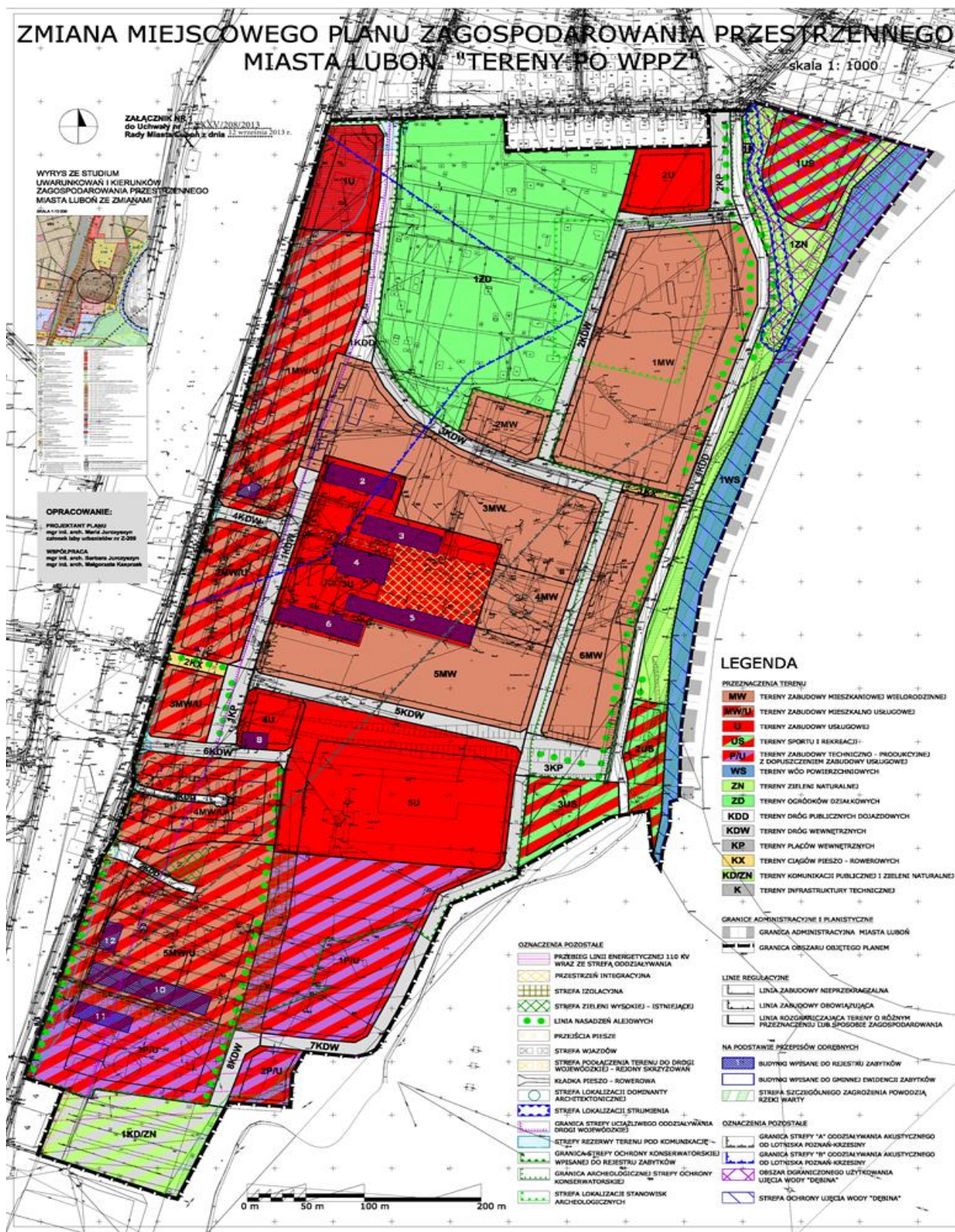
- 1) uchwały Nr XXIX/173/2009 Rady Miasta Luboń z dnia 26 marca 2009r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Luboń – „Stary Luboń”;
- 2) uchwały Nr XXVIII/164/2009 Rady Miasta Luboń z dnia 5 lutego 2009r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Luboń „Luboń – Centrum”;
- 3) uchwały Nr VIII/39/2011 Rady Miasta Luboń z dnia 17 marca 2011r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Luboń – „Żabikowo Centrum – Północ”.

§ 21. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Luboń.

§ 22. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący Rady
(-) Marek Samulczyk

Załącznik nr 1
do uchwały Nr XXXV/208/2013
Rady Miasta Luboń
z dnia 12 września 2013 r.



Załącznik nr 2
do uchwały Nr XXXV/208/2013
Rady Miasta Luboń
z dnia 12 września 2013 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIASTA LUBOŃ
O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG
DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO MIASTA LUBOŃ „TERENY USŁUG I HANDLU W OBRĘBIE
ULIC: POWSTAŃCÓW WIELKOPOLSKICH I ŻABIKOWSKIEJ”**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2012r. poz. 647, 951, 1445, z 2013 r. poz. 21) Rada Miasta Luboń rozstrzyga co następuje:

Na podstawie oświadczenia Burmistrza Miasta Luboń z dnia 9 września 2013r. o braku uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wyłożonego do publicznego wglądu, wraz z prognozą skutków wpływu ustaleń planu na środowisko, nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

Załącznik nr 3
do uchwały Nr XXXV/208/2013
Rady Miasta Luboń
z dnia 12 września 2013 r.

**ROZSTRZYGNIECIE RADY MIASTA LUBOŃ
O SPOSOBIE REALIZACJI ZAPISANYCH W PLANIE INWESTYCJI Z ZAKRESU
INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ NALEŻĄCYCH DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY
ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2012 r. poz. 647, 951, 1445, z 2013 r. poz. 21) Rada Miasta Luboń w oparciu o obowiązujące przepisy, w tym:

- ustawę z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2013 r. poz. 594),
- ustawę z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków (tj. z 2006 r. Dz. U. Nr 123, poz. 858 z późn. zm.),
- ustawę z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (tj. Dz. U. z 2012 r. poz. 1059 z późn. zm.),
- prognozę skutków finansowych uchwalenia przedmiotowego planu miejscowego, rozstrzyga co następuje:
 - zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2013r. poz. 594) inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, stanowiące zadania własne gminy, zapisane w przedmiotowym planie miejscowym będą finansowane z budżetu gminy.

Pozostałe przedsięwzięcia określone w planie miejscowym spoczywać będą na właścicielach działek i dysponentach sieci.