



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

---

Poznań, dnia 7 października 2015 r.

Poz. 5788

### UCHWAŁA NR XII/66/2015 RADY MIASTA LUBOŃ

z dnia 24 września 2015 r.

#### **w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Luboń „Żabikowo Północ” – I etap**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. 2013 r., poz. 594 z późn. zm.<sup>1)</sup>) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. 2015 r., poz. 199 z późn. zm.<sup>2)</sup>) Rada Miasta Luboń uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Zgodnie z Uchwałą Nr XLII/273/2014 Rady Miasta Luboń z dnia 27 lutego 2014r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Luboń „Żabikowo Północ” - I etap, zmienioną Uchwałą Nr IV/26/2015 Rady Miasta Luboń z dnia 29 stycznia 2015r., po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Luboń ze zmianami”, przyjętego uchwałą Nr XXXII/195/2013 Rady Miasta Luboń z dnia 23 maja 2013r., uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Luboń „Żabikowo Północ”- I etap, zwany dalej planem.

2. Integralną częścią uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 - część graficzna planu, zwana dalej rysunkiem planu w skali 1: 1000;
- 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 planu.

§ 2. 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) budynku usługowym - należy przez to rozumieć budynek przeznaczony pod usługi w zakresie: handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży nie większej niż 2000m<sup>2</sup>, 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, przy czym - 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;

---

<sup>1)</sup>Zm. poz. 645 i 1318 oraz z 2014 r. poz. 379 i 1072.

<sup>2)</sup>Zm. poz. 443.

- 2) budynku gospodarczo-garażowym – należy przez to rozumieć budynek gospodarczy, garażowy lub gospodarczo-garażowy, w którym część garażowa budynku przeznaczona jest tylko dla samochodów osobowych;
- 3) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach, którego połać jest pochylona pod kątem nie większym niż 12%;
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą najmniejszą odległość sytuowania ściany zewnętrznej budynku od linii rozgraniczającej terenu;
- 5) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linie, w których nakazuje się usytuowanie minimum 50% długości zewnętrznej, najbliższej w stosunku do ulicy, ściany budynku, bez uwzględniania balkonów, loggii, tarasów, schodów zewnętrznych, pochylni i ramp wystających poza obrys budynku nie więcej niż 1,3 m;
- 6) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć inne źródła prawa;
- 7) terenie – należy przez to rozumieć część obszaru planu o określonym przeznaczeniu, wyznaczoną na rysunku planu linią rozgraniczającą i oznaczoną symbolem na rysunku planu;
- 8) szyldzie – należy przez to rozumieć oznaczenie informacyjne miejsca prowadzenia działalności gospodarczej w obrębie działki, na której się znajduje;
- 9) reklamie wielkoformatowej – należy przez to rozumieć wolno stojące, trwale związane z gruntem urządzenie reklamowe, które nie jest budynkiem lub obiektem małej architektury w rozumieniu Prawa budowlanego.

2. Następujące obowiązujące ustalenia planu przedstawiono graficznie na rysunku planu:

- 1) przeznaczenie terenów, oznaczone kolorem i symbolem cyfrowo – literowym;
- 2) granice obszaru objętego planem miejscowym;
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) obowiązujące linie zabudowy;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 6) strefa układu urbanistycznego miasta Luboń;
- 7) budynki wpisane do gminnej ewidencji zabytków;
- 8) ścieżka pieszo – rowerowa;
- 9) drzewa – pomniki przyrody;
- 10) strefa izolacyjna zieleni.

**§ 3.** W planie ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolami: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej oznaczone na rysunku planu symbolami: 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U, 8MN/U;
- 3) tereny zabudowy usługowej oznaczone na rysunku planu symbolami: 1U, 2U;
- 4) teren zabudowy produkcyjno - usługowej oznaczony na rysunku planu symbolem: 1P/U;
- 5) tereny zieleni urządzonej, sportu i rekreacji oznaczone na rysunku planu symbolem: 1ZP/US;
- 6) teren wód powierzchniowych śródlądowych oznaczony na rysunku planu symbolem: 1WS;
- 7) teren urządzeń elektroenergetycznych oznaczony na rysunku planu symbolem: 1E;
- 8) tereny infrastruktury technicznej oznaczone na rysunku planu symbolami: 1IT, 2IT;
- 9) tereny dróg publicznych - lokalnych, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KDL, 2KDL, 3KDL;

- 10) tereny dróg publicznych – dojazdowych, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD;
- 11) tereny dróg wewnętrznych – pieszo - jezdnych oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDW, 2KDW;
- 12) tereny dróg wewnętrznych – pieszo - rowerowych oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KX, 2KX;
- 13) teren parkingu z zielenią oznaczony na rysunku planu symbolem: 1KP/ZP.

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

- 1) lokalizację budynków zgodnie z naniesionym na rysunku planu obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 2) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy odnoszą się tylko do nowej zabudowy oraz do przypadków gdyby nadbudowa lub rozbudowa obiektu powodowała naruszenie bezpieczeństwa lub ładu przestrzennego;
- 3) zakaz lokalizacji zabudowy szeregowej;
- 4) dopuszczenie zabudowy bliźniaczej i zabudowy w granicy w oparciu o przepisy odrębne;
- 5) dopuszczenie budowy parterowych wiat, altan i przydomowych oranżerii zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) dopuszczenie zmniejszenia wielkości powierzchni działek budowlanych określonych w dalszej treści uchwały dla poszczególnych terenów jedynie w przypadku, gdy w wyniku podziału danej działki budowlanej, do osiągnięcia określonej minimalnej powierzchni, brakuje nie więcej niż 10%;
- 7) zakaz lokalizacji:
  - a) reklam wielkoformatowych poza terenami zabudowy usługowej U oraz terenami zabudowy produkcyjno – usługowej P/U,
  - b) tymczasowych obiektów budowlanych z wyjątkiem zaplecza budów,
  - c) ogrodzeń o przęsłach pełnych oraz prefabrykowanych betonowych i żelbetonowych,
  - d) nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych;
- 8) dopuszczenie umieszczania szyldów o powierzchni do 2m<sup>2</sup>;
- 9) dopuszczenie lokalizacji miejsc parkingowych w pasie drogowym dróg o szerokości 10m i więcej, równoległe do osi jezdni;
- 10) dopuszczenie sytuowania ogrodzeń od strony dróg publicznych o wysokości do 1,8m i przezierności minimum 70%.

**§ 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) nakaz zachowania drzew - pomników przyrody oznaczonych symbolem na rysunku planu;
- 4) 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;
- 5) docelowe odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej z dopuszczeniem ich zagospodarowania w obrębie działki budowlanej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) docelowe odprowadzanie ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 7) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;

- 8) stosowanie indywidualnych systemów grzewczych z zastosowaniem kotłów zasilanych jednym z następujących nośników energii: gaz, olej opałowy, energia elektryczna, paliwa stałe charakteryzujące się niskimi wskaźnikami emisji zanieczyszczeń albo odnawialnym źródłem energii;
- 9) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku, określone w przepisach odrębnych:
  - a) na terenach oznaczonych symbolami literowymi MN – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) na terenach oznaczonych symbolami literowymi MN/U – jak dla terenów mieszkaniowo - usługowych,
  - c) na terenach oznaczonym symbolem literowym ZP/US – jak dla terenów rekreacyjno - wypoczynkowych;
- 10) 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) w strefie układu urbanistycznego miasta Luboń wpisanego do rejestru zabytków Województwa Wielkopolskiego pod numerem 794/Wlkp/A, oznaczonej symbolem na rysunku planu:
  - a) zachowanie historycznej linii zabudowy,
  - b) zachowanie historycznej parcelacji, z dopuszczeniem podziałów wtórnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) zachowanie zabytkowej zabudowy i zieleni,
  - d) dostosowanie nowych obiektów do układu zabytkowego w zakresie lokalizacji, skali i formy architektonicznej,
  - e) prowadzenie prac budowlanych, konserwatorskich i restauratorskich mających wpływ na zmianę wyglądu zewnętrznego istniejących budynków oraz budowę nowych obiektów budowlanych wymagają uzyskania pozwolenia konserwatorskiego,
  - f) zakaz instalowania na elewacjach budynków reklam w sposób zakłócający wygląd budynku,
  - g) nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas robót ziemnych oraz uzyskania pozwolenia konserwatora zabytków przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę;
- 2) dla obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków:
  - a) w przypadku budynków z elewacjami ceglаныmi lub z dekoracją architektoniczną zakaz stosowania zewnętrznego ocieplenia ścian,
  - b) zakaz zastosowania blachy dachówko podobnej lub gontu papowego, jako pokrycia dachu,
  - c) nakaz uzgadniania wszelkich prac budowlanych mogących wpłynąć na zmianę wyglądu elewacji, kolorystyki, stolarki okiennej i drzwiowej z Powiatowym Konserwatorem Zabytków,
  - d) zakaz instalowania na elewacjach budynków reklam w sposób zakłócający wygląd budynku.

**§ 7.** Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN ustala się:

- 1) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolno stojących, z dopuszczeniem bliźniaczych na terenach 4MN, 5MN, 6MN;
- 2) dopuszczenie budynków garażowo - gospodarczych;
- 3) dopuszczenie realizacji tylko jednego budynku mieszkalnego i jednego budynku gospodarczo garażowego na działce budowlanej;

- 4) zachowanie istniejących budynków z dopuszczeniem remontu, przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i rozbiórki zgodnie z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi;
- 5) elewacje budynków w kolorze białym, beżowym, szarym lub podobnej tonacji, a dachów w kolorze budynków sąsiednich;
- 6) dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego:
  - a) do dwóch kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe,
  - b) dopuszczenie jednej kondygnacji podziemnej,
  - c) dach płaski lub dach stromy o nachyleniu od 25° do 45°,
  - d) maksymalną wysokość: 10,0m dla dachów stromych lub 8,0m dla dachów płaskich,
  - e) dopuszczenie realizacji funkcji gospodarczo-garażowej wbudowanej;
- 7) dla budynku gospodarczo-garażowego:
  - a) maksymalną powierzchnię zabudowy 40,0m<sup>2</sup>,
  - b) dach płaski lub dach stromy o nachyleniu od 25° do 45°,
  - c) maksymalną wysokość do 6,0m dla budynku o dachu stromym, do 4,0m dla budynku o dachu płaskim,
  - d) dopuszczenie łączenia z budynkiem mieszkalnym,
  - e) zakaz lokalizacji w granicy nieruchomości z zastrzeżeniem pkt. 7 lit. f,
  - f) w przypadku, gdy na działce sąsiedniej taki budynek w granicy istnieje, nowy budynek garażowo – gospodarczy można zrealizować, jako bliźniaczy w stosunku do istniejącego,
  - g) jako wolno stojący może być lokalizowany w głębi działki w odległości minimum 7 m od budynku mieszkalnego oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) wydzielanie nowych działek budowlanych o minimalnej powierzchni 700m<sup>2</sup> przy minimalnej szerokości frontu 20m;
- 9) powierzchnię zabudowy nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 10) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 11) intensywność zabudowy od 0,03 do 0,8;
- 12) na każdy budynek mieszkalny jednorodzinny: 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.

**§ 8.** Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U, 8MN/U ustala się:

- 1) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub budynków usługowych lub budynków mieszkalno-usługowych:
  - a) bliźniaczych na terenach 5MN/U i 6MN/U,
  - b) wolno stojących na pozostałych terenach;
- 2) dopuszczenie lokalizacji budynków garażowo – gospodarczych;
- 3) dopuszczenie lokalizacji maksymalnie dwóch budynków na działce budowlanej, w tym jednego budynku gospodarczo-garażowego;
- 4) zachowanie istniejących budynków z dopuszczeniem remontu, przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i rozbiórki zgodnie z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi;
- 5) elewacje budynków w kolorze białym, beżowym, szarym lub podobnej tonacji, a dachów w kolorze budynków sąsiednich;
- 6) dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub mieszkalno-usługowego:

- a) do dwóch kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe,
  - b) dopuszczenie jednej kondygnacji podziemnej,
  - c) dach płaski lub dach stromy o nachyleniu od 25° do 45°,
  - d) maksymalną wysokość 10,0m dla dachów stromych lub 8,0m dla dachów płaskich,
  - e) dopuszczenie realizacji w budynku mieszkalno-usługowym funkcji usługowej i gospodarczo-garażowej wbudowanej, ale wyłącznie w kondygnacji przyziemia i maksymalnie na 80% jego powierzchni;
- 7) dla budynku usługowego:
- a) maksymalnie jedną kondygnację nadziemną,
  - b) dopuszczenie jednej kondygnacji podziemnej,
  - c) dach płaski lub dach stromy o nachyleniu od 25° do 45°,
  - d) maksymalną wysokość do 6,0 m dla budynku o dachu stromym, do 4,0 m dla budynku o dachu płaskim,
  - e) dopuszczenie łączenia z budynkiem mieszkalnym i budynkiem gospodarczo – garażowym,
  - f) zakaz lokalizacji w granicy nieruchomości z zastrzeżeniem pkt. 7 lit.g,
  - g) w przypadku, gdy na działce sąsiedniej taki budynek w granicy istnieje, nowy budynek należy zrealizować jako bliźniaczy w stosunku do istniejącego;
- 8) dla budynku gospodarczo-garażowego:
- a) maksymalną powierzchnię zabudowy 40,0m<sup>2</sup>,
  - b) dach płaski lub dach stromy o nachyleniu od 25° do 45°,
  - c) maksymalną wysokość do 6,0m dla budynku o dachu stromym, do 4,0m dla budynku o dachu płaskim,
  - d) dopuszczenie łączenia z budynkiem mieszkalnym i z budynkiem usługowym,
  - e) zakaz lokalizacji w granicy nieruchomości z zastrzeżeniem pkt. 8 lit. f,
  - f) w przypadku, gdy na działce sąsiedniej taki budynek w granicy istnieje, nowy budynek garażowo – gospodarczy należy zrealizować, jako bliźniaczy w stosunku do istniejącego;
- 9) wydzielanie nowych działek budowlanych
- a) o powierzchni nie mniejszej niż 500 m<sup>2</sup> pod zabudowę bliźniaczą, przy minimalnej szerokości frontu 15m,
  - b) o powierzchni nie mniejszej niż 700 m<sup>2</sup> pod zabudowę wolno stojącą, przy minimalnej szerokości frontu 20m;
- 10) łączną powierzchnię zabudowy nie mniejszą niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 11) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 12) intensywność zabudowy od 0,03 do 1,0;
- 13) nakaz zapewnienia na działce budowlanej stanowisk postojowych dla samochodów osobowych w ilości:
- a) dla budynku mieszkalnego: minimum 2 stanowiska postojowe na 1 lokal mieszkalny,
  - b) dla budynku usługowego wolno stojącego lub wydzielonej części usługowej w budynku mieszkalno – usługowym: minimum 1 stanowisko postojowe na każde 20m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej funkcji usługowej, w tym minimum 1 stanowisko postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.
- § 9.** Dla terenu zabudowy usługowej 1U ustala się:
- 1) zachowanie istniejących obiektów wpisanych do rejestru zabytków, z dopuszczeniem ich remontu, przebudowy, rozbudowy, a także adaptacji na cele usługowe, zgodnie z warunkami określonymi w §6;
  - 2) lokalizację budynków usługowych;
  - 3) dopuszczenie lokalizacji budynków garażowo – gospodarczych;

- 4) dopuszczenie realizacji maksymalnie dwóch budynków na działce budowlanej, w tym jednego budynku gospodarczo - garażowego;
- 5) elewacje budynków w kolorze białym, beżowym lub szarym, z wyróżnieniem elementów konstrukcyjnych kolorem czarnym lub ciemno brązowym;
- 6) dla budynku usługowego:
  - a) formę wolno stojącą,
  - b) do trzech kondygnacji nadziemnych,
  - c) dopuszczenie jednej kondygnacji podziemnej,
  - d) dach płaski lub dach stromy o nachyleniu od 25° do 40°,
  - e) maksymalną wysokość: 12,0m,
  - f) poziom parteru budynku nie wyższy niż 1,0 m nad poziomem terenu;
- 7) dla budynku gospodarczo-garażowego:
  - a) maksymalną powierzchnię zabudowy 80,0m<sup>2</sup>,
  - 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 4,0m dla budynku o dachu płaskim,
  - d) jako wolno stojący może być lokalizowany w głębi działki budowlanej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) utrzymanie istniejących powierzchni działek, z dopuszczeniem ich zmniejszenia lub zwiększenia o nie więcej niż 10%
- 9) powierzchnię zabudowy nie większą niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 10) powierzchnię terenu biologicznie czynną nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 11) intensywność zabudowy od 0,03 do 2,0;
- 12) nakaz zapewnienia na działce budowlanej stanowisk postojowych dla samochodów osobowych w ilości: minimum 5 stanowisk postojowych dla samochodów osobowych w tym minimum 1 stanowisko postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową .

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

- 1) lokalizację budynków usługowych z wykluczeniem funkcji z zakresu hotelarstwa, zbiorowego zamieszkania w tym schronisk i noclegowni, turystyki, opieki zdrowotnej, opieki społecznej i socjalnej;
- 2) dopuszczenie realizacji tylko jednego budynku usługowego na nowo wydzielonej działce budowlanej;
- 3) dopuszczenie zachowania istniejących budynków z możliwością remontu, przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i rozbiórki zgodnie z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi;
- 4) elewacje budynków w kolorze białym, beżowym lub szarym podobnej tonacji, a dachów w kolorze budynków sąsiednich;
- 5) dla budynku usługowego:
  - a) formę wolno stojącą,
  - b) do trzech kondygnacji nadziemnych,
  - c) dopuszczenie jednej kondygnacji podziemnej,
  - d) dach płaski lub dach stromy o nachyleniu od 25° do 40°,
  - e) maksymalną wysokość: 12,0m,
  - f) poziom parteru budynku nie wyższy niż 1,0m nad terenem;
- 6) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek 800m<sup>2</sup> przy minimalnej szerokości frontu 20m;

- 7) powierzchnię zabudowy nie większą niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 8) powierzchnię terenu biologicznie czynną nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 9) intensywność zabudowy od 0,03 do 2,0;
- 10) nakaz zapewnienia na działce budowlanej stanowisk postojowych dla samochodów osobowych w ilości: minimum 1 stanowisko postojowe na każde 25m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej funkcji usługowej w tym minimum 1 stanowisko postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

**§ 11.** Dla terenu zabudowy produkcyjno - usługowej 1P/U ustala się:

- 1) lokalizację obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, z dopuszczeniem obiektów usługowych transportu drogowego oraz obiektów sprzedaży, obsługi i naprawy pojazdów mechanicznych;
- 2) adaptację istniejących budynków z dopuszczeniem ich remontu, przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i rozbiórki zgodnie z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi;
- 3) elewacje budynków w kolorze szarym, brązowym lub podobnej tonacji, a dachów w kolorze budynków sąsiednich;
- 4) dla obiektów budowlanych produkcyjnych, usługowych lub produkcyjno - usługowych:
  - a) do dwóch kondygnacji nadziemnych z dopuszczeniem jednej kondygnacji podziemnej,
  - b) dach płaski lub dach stromy o nachyleniu od 25° do 40°,
  - c) maksymalną wysokość budynku 8,0m,
  - d) ograniczenie wysokości budowli, w tym komina do wysokości 35m nad poziom terenu,
  - e) poziom parteru budynku nie wyższy niż 0,5m nad poziomem terenu;
- 5) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek 2000m<sup>2</sup> przy minimalnej szerokości frontu 24,0m;a
- 6) powierzchnię zabudowy nie większą niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 7) powierzchnię terenu biologicznie czynną nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 8) intensywność zabudowy od 0,05 do 1,5;
- 9) nakaz lokalizacji strefy izolacyjnej zieleni w miejscu oznaczonym na rysunku planu;
- 10) nakaz zapewnienia na działce budowlanej stanowisk postojowych dla samochodów osobowych w ilości minimum:
  - a) 1 stanowisko postojowe na dwóch zatrudnionych;
  - b) 1 stanowisko postojowe na każde 20m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej funkcji usługowej w tym minimum 1 stanowisko postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

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

- 1) wprowadzenie zieleni urządzonej z dopuszczeniem obiektów sportu i rekreacji wraz z zapleczem socjalnym;
- 2) dopuszczenie lokalizowania obiektów małej architektury;
- 3) teren ogólnodostępny;
- 4) parametry obiektów:
  - a) formę wolno stojącą,
  - b) do dwóch kondygnacji nadziemnych,
  - c) dopuszczenie jednej kondygnacji podziemnej,
  - d) dowolną geometrię dachu,
  - e) maksymalną wysokość: 15,0m,
  - f) elewacje w kolorze białym, beżowym, szarym, lub podobnej tonacji;



- 5) minimalną powierzchnię działki 39 000m<sup>2</sup>;
- 6) maksymalną powierzchnię zabudowy dla jednego obiektu do 200m<sup>2</sup> przy maksymalnej ilości 5 szt. na całym obszarze działki;
- 7) powierzchnię terenu biologicznie czynną nie mniejszą niż 60% powierzchni terenu w formie zieleni parkowej,
- 8) intensywność zabudowy od 0,01 do 0,08;
- 9) nakaz zapewnienia stanowisk postojowych dla samochodów osobowych w ilości minimum: 1 stanowisko postojowe na 20m<sup>2</sup> powierzchni budynku, w tym minimum 2 stanowiska postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową

**§ 13.** Dla terenu wód powierzchniowych śródlądowych 1WS ustala się:

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

**§ 14.** Dla terenu infrastruktury elektroenergetycznej 1E dopuszcza się przebudowę, modernizację, rozbudowę istniejącego budynku stacji transformatorowej zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 15.** Dla terenów infrastruktury technicznej 1IT, 2IT ustala się:

- 1) zachowanie istniejących urządzeń infrastruktury technicznej z dopuszczeniem remontu, przebudowy i rozbudowy;
- 2) lokalizację parterowych, wolno stojących obiektów budowlanych o powierzchni zabudowy do 10,0m<sup>2</sup>, na potrzeby urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) dopuszczenie lokalizacji obiektu w granicy nieruchomości;
- 4) nakaz zachowania bezpośredniego dostępu do drogi publicznej.

**§ 16.** Dla terenów dróg:

- 1) publicznych - lokalnych 1KDL i 2KDL ustala się:
  - a) minimalną szerokość w liniach rozgraniczających – 12,0m,
  - b) minimalną szerokość jezdni – 5,0m,
  - c) nakaz lokalizacji pasa zieleni przydrożnej o szerokości minimum 1,0m,
  - d) nakaz zachowania istniejących pomników przyrody, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) publicznej – dojazdowej 1KDD ustala się:
  - a) minimalną szerokość w liniach rozgraniczających – 5,0m,
  - b) minimalną szerokość jezdni – 3,5m,
- 3) publicznych – dojazdowych 2KDD, 4KDD, 5KDD, 7KDD ustala się:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających – 10,0m,
  - b) minimalną szerokość jezdni – 5,0m,
  - c) nakaz lokalizacji zieleni przydrożnej,
  - d) nakaz lokalizacji ścieżki pieszo-rowerowej na terenach 4KDD, 5KDD o szerokości minimum 3,0m w miejscach oznaczonych symbolem na rysunku planu;
- 4) publicznej - dojazdowej 3KDD ustala się:
  - a) minimalną szerokość w liniach rozgraniczających – 10,0m,
  - b) minimalną szerokość jezdni – 5,0m;

- 5) publicznych – dojazdowych 6KDD i 8KDD ustala się:
  - a) minimalną szerokość w liniach rozgraniczających – 8,0m,
  - b) minimalna szerokość jezdni – 5,0m,
  - c) dopuszczenie realizacji ścieżki rowerowej,
  - d) nakaz lokalizacji pasa zieleni przydrożnej o szerokości minimum 1,0m,
  - e) na terenie 6KDD nakaz zachowania istniejących pomników przyrody, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) wewnętrznej – pieszo-jezdnej 1KDW ustala się minimalną szerokość w liniach rozgraniczających 6,0m;
- 7) wewnętrznej – pieszo-jezdnej 2KDW ustala się minimalną szerokość w liniach rozgraniczających 8,0m;
- 8) wewnętrznych – pieszo-rowerowych 1KX i 2KX ustala się minimalną szerokość w liniach rozgraniczających 3,0m.

**§ 17.** Dla terenu parkingu z zielenią 1KP/ZP ustala się:

- 1) nakaz urządzenia miejsc postojowych dla samochodów osobowych;
- 2) nakaz zagospodarowania zielenią wysoką i niską powierzchni nieutwardzonych;
- 3) zachowanie istniejących urządzeń infrastruktury technicznej z dopuszczeniem remontu, przebudowy i rozbudowy;
- 4) bezpośredni dostęp terenu do drogi publicznej.

**§ 18.** 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, nie podejmuje się ustaleń.

**§ 19.** W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym nie podejmuje się ustaleń.

**§ 20.** 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:
  - a) zachowuje się istniejącą infrastrukturę elektroenergetyczną z dopuszczeniem przebudowy i rozbudowy urządzeń elektroenergetycznych,
  - b) realizacja 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 wnioski 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 planie;
- 2) dopuszczenie lokalizacji inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi;
- 3) obsługę komunikacyjną terenów z istniejących dróg publicznych położonych poza granicami planu oraz z projektowanych dróg publicznych i wewnętrznych;
- 4) obsługę komunikacyjną terenów wyłącznie poprzez istniejący układ dróg gminnych i serwisowych, zakaz tworzenia nowych bezpośrednich włączeń do autostrady;
- 5) dopuszczenie realizacji kanałów technologicznych w liniach rozgraniczających dróg podczas rozbudowy układu drogowego, zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) dopuszczenie prowadzenia sieci i lokalizowania urządzeń infrastruktury technicznej, w tym przepompowni studniowych, w liniach rozgraniczających dróg publicznych i wewnętrznych.

**§ 21.** W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów dopuszcza się, do czasu oddania do użytkowania kanalizacji sanitarnej, stosowanie szczelnych zbiorników bezodpływowych.

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

- 1) 30% dla wszystkich terenów za wyjątkiem wymienionych w ust. 2;
- 2) 1 % dla terenów KDL, KDD, KP/ZP, IT, E.

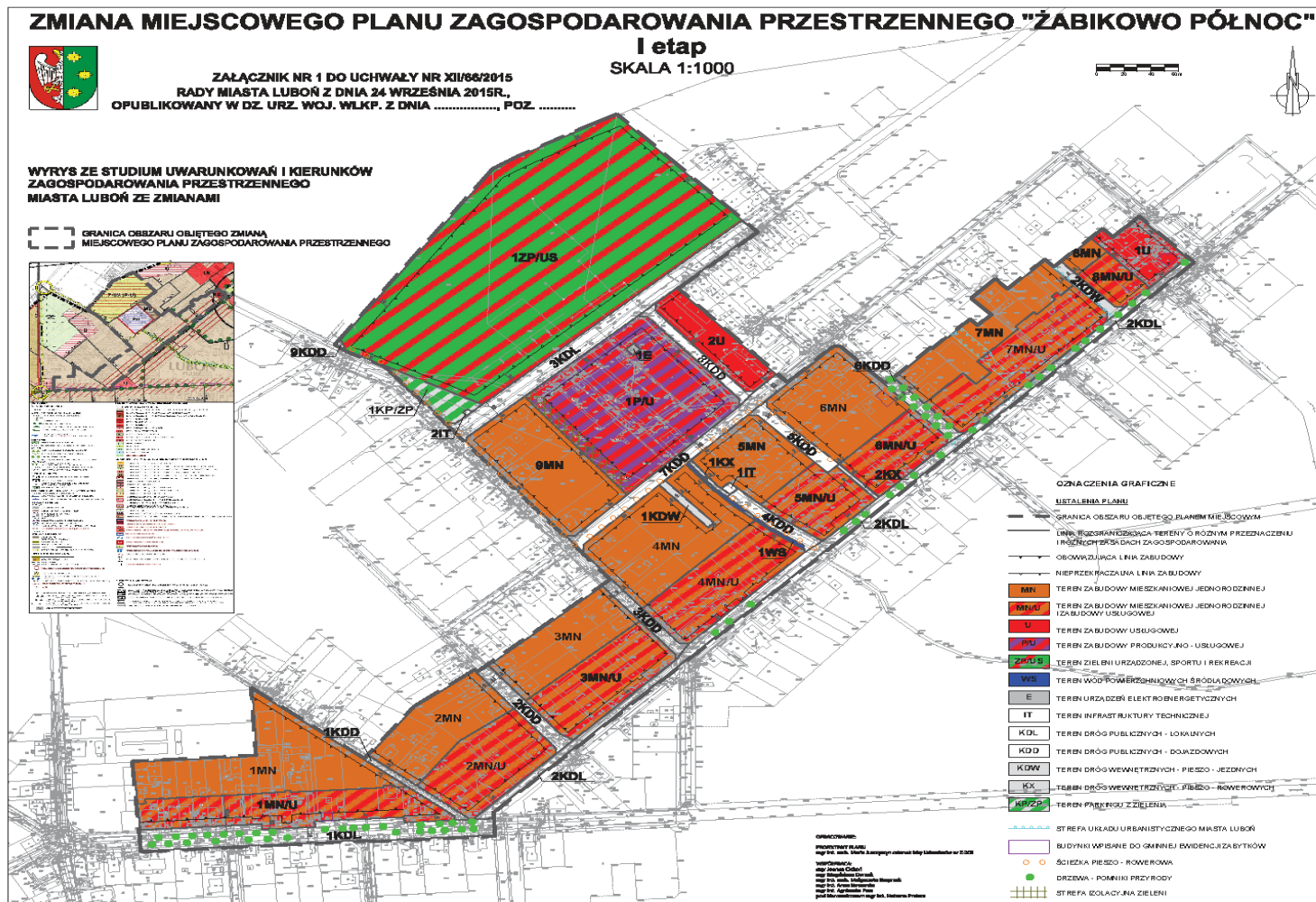
**§ 23.** W granicach zmiany planu tracą moc ustalenia i rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Luboń – Żabikowo Północ, uchwalonego uchwałą Nr VIII/38/2011 Rady Miasta Luboń z dnia 17 marca 2011r. (Dziennik Urzędowy Województwa Wielkopolskiego z 2011 r. Nr 151, poz. 2447).

**§ 24.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Luboń.

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

Przewodnicząca Rady  
(-) Teresa Zygmantowska

Załącznik Nr 1  
do Uchwały Nr XII/66/2015  
Rady Miasta Luboń  
z dnia 24 września 2015r.



**Załącznik Nr 2**

do Uchwały Nr XII/66/2015

Rady Miasta Luboń

z dnia 24 września 2015r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE  
RADY MIASTA LUBOŃ**

w sprawie: **rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Żabikowo Północ” wyłożonego do publicznego wglądu**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2015 poz. 199, 443, 774) Rada Miasta Luboń rozstrzyga co następuje:

Na podstawie rozstrzygnięcia Burmistrza Lubonia z dnia 5 sierpnia 2015 r. w sprawie braku uwag do **projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Żabikowo Północ”** wyłożonego do publicznego wglądu wraz z **prognozą oddziaływania na środowisko** w dniach od 17 czerwca 2015 r. do 8 lipca 2015 r. oraz w okresie ich składania wyznaczonym do dnia 22 lipca 2015 r., nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

**Załącznik Nr 3**

do Uchwały Nr XII/66/2015

Rady Miasta Luboń

z dnia 24 września 2015r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE  
RADY MIASTA LUBOŃ**

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 199, 443, 774), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 594, 645, 1318, z 2014 r. poz. 379, 1072.) i ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t. j. Dz. U. z 2013 r. poz. 885, 938, 1646, z 2014 r. poz. 379, 911, 1146, 1626, 1877, z 2015 r. poz. 238, 532.) z Rada Miasta Luboń rozstrzyga co następuje:

Zapisane w **zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Żabikowo Północ”** inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, wywołują skutki finansowe obciążające budżet gminy, które zostaną pokryte z budżetu gminy oraz ze środków zewnętrznych, np. spółki AQUANET.