

**UCHWAŁA NR XLVIII/304/2014
RADY MIASTA LUBOŃ**

z dnia 9 września 2014 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany 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 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. 2012 r., poz. 647 z późn. zm.¹⁾) i art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. 2013 r., poz. 594 z późn. zm.²⁾) oraz po stwierdzeniu, że poniższe ustalenia nie naruszają ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Luboń ze zmianami, **Rada Miasta Luboń uchwała, co następuje :**

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. W związku z uchwałą Nr XLII/274/2014 Rady Miasta Luboń z dnia 27 lutego 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Luboń „Teren usług i handlu w obrębie ulic: Powstańców Wielkopolskich i Żabikowskiej” **uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Luboń „Teren usług i handlu w obrębie ulic: Powstańców Wielkopolskich i Żabikowskiej”**, zwaną dalej planem.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu zatytułowany **Zmiana miejscowego planu 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⁾Zm. poz. 951 i 1445, z 2013 r. poz. 21, 405, 1238 i 1446 oraz z 2014 r. poz. 379 i 768.

²⁾Zm. poz. 645 i 1318 oraz z 2014 r. poz. 379.

- 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 wyznaczającą obszar, w którym może być zlokalizowana ściana projektowanego budynku;
- 5) **nośniku reklamowym** – obiekty przestrzenne lub plansze graficzne niosące wizualny przekaz informacyjny – reklamy 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) **E** – tereny infrastruktury technicznej w zakresie elektroenergetyki;
- 4) **KDZ** – tereny dróg publicznych – zbiorczych;
- 5) **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 oraz E 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 systemy 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 obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, stosownie do potrzeb.

3. Ustala się minimalne szerokości frontów nowo wydzielanych działek wynoszące:

1) dla terenu oznaczonego symbolem UC oraz terenu oznaczonego symbolem ZP – 25 m;

2) dla terenu oznaczonego symbolem E – 7 m.

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 budowle 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.

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

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

8. 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.

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

10. 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.

11. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

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

12. 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.

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

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

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

16. 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, 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: urządzenia infrastruktury technicznej, obiekty małej architektury, ciągi piesze;

3) powierzchnia biologicznie czynna: min. 80% powierzchni działki gruntu;

4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki: 500 m².

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

§ 17. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **E**:

1. Przeznaczenie terenu – teren infrastruktury technicznej w zakresie elektroenergetyki.

2. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:

1) dopuszczalne obiekty towarzyszące – obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;

2) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki – 40 m²,

3) powierzchnia zabudowy – maks. 100%,

4) powierzchnia biologicznie czynna – min. 0%,

5) intensywność zabudowy:

a) min. 0,0,

b) maks. 2,

6) wysokość zabudowy – maks. 6 m.

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

§ 18. 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.

§ 19. 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.

§ 20. 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. **E** – 30%;

4. **KDZ** – 30%;

5. **KDD** – 30%.

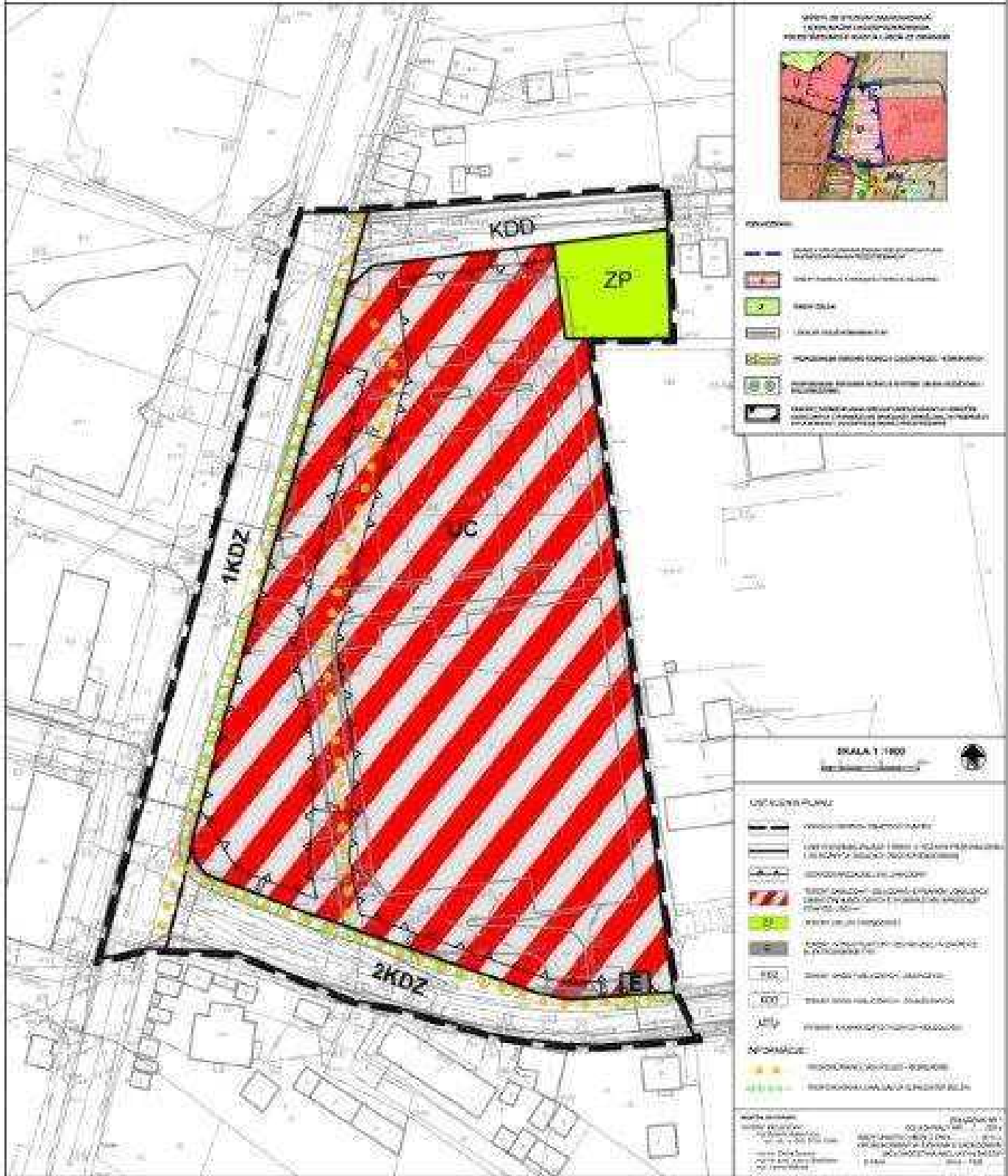
Rozdział 3. Ustalenia końcowe

§ 21. W obszarze opracowania niniejszego planu tracą moc ustalenia uchwały nr XXXV/208/2013 Rady Miasta Luboń z dnia 12 września 2013 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania Miasta Luboń – „Teren usług i handlu w obrębie ulic: Powstańców Wielkopolskich i Żabikowskiej”.

§ 22. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Luboń.

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

**ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA LUBON
 "TEREN USŁUG I HANDLU W OBRĘBIE ULIC: POWSTAŃCÓW WIELKOPOLSKICH I ŻABIKOWSKIEJ"**



Załącznik nr 2
do uchwały Nr XLVIII/304/2013
Rady Miasta Luboń
z dnia 9 września 2014 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 ze zm.) Rada Miasta Luboń rozstrzyga co następuje:

Na podstawie oświadczenia Burmistrza Miasta Luboń 1 sierpnia 2014r. 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.

.....
Przewodniczący Rady Miasta Luboń

**ROZSTRZYGNIĘCIE 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 ze zmianami) 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 ze zmianami),
- ustawę z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków (tj. Dz. U. z 2006 r. Nr 123, poz. 858 ze zmianami),
- ustawę z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (tj. Dz. U. z 2012 r. poz. 1059 ze zmianami),
- prognozę skutków finansowych uchwalenia przedmiotowego planu miejscowego,

rozstrzyga co następuje:

- 1) zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2013 r. poz. 594 ze zmianami) 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.

.....
podpis Przewodniczącego Rady Miasta Luboń