

BURMISTRZ MIASTA LUBOŃ

**MIEJSCOWY PLAN  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
MIASTA LUBOŃ  
– „ŻABIKOWO CENTRUM - PÓŁNOC”**

UCHWAŁA RADY MIASTA LUBOŃ

LUBOŃ 2010

**UCHWAŁA NR XLIX/261/2010**  
**RADY MIASTA LUBOŃ**  
**z dnia 30 września 2010 r.**

w sprawie: uchwalenia **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Luboń - „Żabikowo Centrum - Północ”**.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055 i Nr 116, poz. 1203, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111 i Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420 i Nr 157, poz. 1241 oraz z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i 146) oraz 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 2004 r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319 i Nr 225, poz. 1635, z 2007 r. Nr 127, poz. 880, z 2008 r. Nr 123, poz. 803, Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237 i Nr 220, poz. 1413, z 2010 r. Nr 24, poz. 124, Nr 75, poz. 474, Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz. 804 i nr 130, poz. 871) Rada Miasta Luboń uchwala, co następuje:

Rozdział 1

**Przepisy ogólne**

§1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Miasta Luboń - „Żabikowo Centrum - Północ”, zwany dalej planem, po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Luboń (Uchwała Nr XXIII/129/2008 Rady Miasta Luboń z dnia 25 września 2008 r.).

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni 105 ha ograniczony linią rozgraniczającą ul. Żabikowską: wschodnią na odcinku Strumień Junikowski – ul. Powstańców Wielkopolskich i zachodnią na odcinku ul. Powstańców Wielkopolskich – ul. 11 Listopada, istniejącą południową linią rozgraniczającą tereny ul. 11 Listopada, wschodnią linią rozgraniczającą tereny ul. Poniatowskiego, północno-wschodnią linią rozgraniczającą ul. Kościuszki oraz południową linią rozgraniczającą tereny Strumienia Junikowskiego. Granice obszaru objętego planem określone są na rysunku planu.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu, zatytułowany Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Miasta Luboń - „Żabikowo Centrum - Północ”, opracowany w skali 1 : 1000 wraz z wrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Luboń, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miasta Luboń w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Miasta Luboń o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

§2. Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) **akcencie architektonicznym** – należy przez to rozumieć część budynku, wyróżniającą się z otoczenia formą i wysokością większą od określonej w planie maksymalnej wysokości zabudowy;
- 2) **dominancie architektonicznej** – należy przez to rozumieć budynek lub część budynku wyróżniającą się w otoczeniu formą i wysokością, podkreślającą kompozycję urbanistyczną i ułatwiającą orientację w terenie;
- 3) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną, zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 4) **infrastrukturze technicznej** – należy przez to rozumieć wybudowane pod ziemią, na ziemi albo nad ziemią sieci lub urządzenia wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektryczne, gazowe i telekomunikacyjne, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) **kanale technologicznym** – należy przez to rozumieć ciąg osłonowych elementów obudowy, studni kablowych oraz innych obiektów lub urządzeń służących umieszczeniu lub eksploatacji urządzeń infrastruktury technicznej drogowej, energetycznej i telekomunikacyjnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię określającą minimalną odległość od linii rozgraniczającej, na której dopuszcza się sytuowanie budynków;
- 7) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, zgodnie z którą należy obowiązkowo lokalizować zabudowę;
- 8) **obsłudze komunikacyjnej** – należy przez to rozumieć dostęp do terenu z drogi publicznej dla ruchu pieszego, rowerowego i samochodowego;
- 9) **ogrodzeniu ażurowym** – należy przez to rozumieć ogrodzenie o wysokości do 1,5 m od poziomu terenu, w którym część ażurowa stanowi minimalnie 60% powierzchni całkowitej ogrodzenia, a elementy betonowe dopuszczone są jedynie do wysokości 0,3 m od poziomu terenu;
- 10) **pedosferze** – należy przez to rozumieć powierzchniową warstwę skorupy ziemskiej, zbudowaną z warstwy mineralnej, powstałej wskutek procesów wietrzenia skały macierzystej oraz z warstwy organicznej, będącej efektem rozkładu organizmów roślinnych i zwierzęcych na powierzchni gleby oraz w jej wnętrzu;
- 11) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię wszystkich budynków zlokalizowanych na działce, mierzoną po obrysie ścian zewnętrznych, bez schodów, ramp, tarasów, zadaszeń, wiatrołapów;
- 12) **terenie zieleni** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni biologicznie czynnych, pokrytych roślinnością trawiastą, zakrzewionych, zadrzewionych lub urządzonych jako oczka wodne;
- 13) **przestrzeni publicznej** – należy przez to rozumieć przestrzeń dróg publicznych, publicznych obszarów zieleni i przestrzeni związanych z obiektami użyteczności publicznej;
- 14) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
- 15) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie przeważające na danym terenie;
- 16) **reklamie** – należy przez to rozumieć nośnik informacji wizualnej w jakiegokolwiek materialnej formie wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami, nie będący szyldem, tablicą informacyjną lub znakiem w rozumieniu przepisów o znakach i sygnałach;

- 17) **teren** – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 18) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć odległość mierzoną od poziomu terenu do górnej powierzchni najwyższego położonego punktu dachu budynku, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 19) **zieleni krajobrazowej** – należy przez to rozumieć nasadzenia zieleni o zróżnicowanej wysokości, wzbogacające krajobraz, w tym nasadzenia formowane w kształcie pasów, grup lub pojedynczych obiektów;
- 20) **zieleni osiedlowej** – należy przez to rozumieć nasadzenia zieleni występujące przy zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej, pełniące funkcję wypoczynkową, izolacyjną i estetyczną;
- 21) **zjeździe indywidualnym** – należy przez to rozumieć zjazd do jednego lub kilku obiektów budowlanych, istniejących lub projektowanych, przeznaczonych do wykorzystania indywidualnego, zgodnie z przepisami odrębnymi.

## Rozdział 2

### Przepisy szczegółowe

§3. Na rysunku planu przedstawiono graficznie następujące obowiązujące ustalenia planu:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy;
- 4) odległość linii zabudowy od linii rozgraniczającej tereny;
- 5) strefy ochrony konserwatorskiej;
- 6) strefy ochrony archeologicznej;
- 7) zewnętrzne granice stref III obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska wojskowego Krzesiny;
- 8) przeznaczenie terenu – oznaczone barwą i symbolem literowym lub literowo-cyfrowym;
- 9) klasyfikacja dróg publicznych;
- 10) obiekty chronione objęte ewidencją konserwatorską;
- 11) obiekty przeznaczone do wyburzenia;
- 12) strefy oddziaływania napowietrznych linii elektroenergetycznych nn i SN;
- 13) strefy ochronne projektowanej magistrali wodociągowej Ø300 i Ø1400 mm;
- 14) lokalizacje dominant architektonicznych;
- 15) lokalizacje akcentów architektonicznych;
- 16) orientacyjne lokalizacje szpalerów drzew.

§4. Na obszarze planu ustala się następujące kategorie terenów:

- 1) Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN, 22MN, 23MN, 24MN, 25MN, 26MN, 27MN, 28MN, 29MN, 30MN, 31MN, 32MN, 33MN, 34MN, 35MN, 36MN, 37MN, 38MN, 39MN, 40MN, 41MN, 42MN, 43MN, 44MN, 45MN, 46MN, 47MN, 48MN, 49MN;**

- 2) Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1MW, 2MW, 3MW, 4MW, 5MW, 6MW, 7MW, 8MW**;
- 3) Tereny zabudowy mieszkaniowej i zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U, 8MN/U, 9MN/U, 10MN/U, 11MN/U, 12MN/U, 13MN/U, 14MN/U, 15MN/U, 16MN/U, 17MN/U, 18MN/U, 19MN/U, 20MN/U, 21MN/U, 22MN/U, 23MN/U, 24MN/U, 25MN/U, 26MN/U, 27MN/U, 28MN/U, 29MN/U, 30MN/U, 31MN/U, 32MN/U, 33MN/U, 34MN/U, 35MN/U**;
- 4) Tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1U, 2U, 3U, 4U, 5U, 6U, 7U, 8U, 9U, 10U, 11U**;
- 5) Tereny usług oświaty, oznaczone na rysunku planu symbolami **1Uo, 2Uo, 3Uo**;
- 6) Tereny usług sportu i rekreacji oznaczone na rysunku planu symbolami **1US, 2US**;
- 7) Tereny usług oraz zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolami **U/ZP**;
- 8) Tereny zieleni, usług sportu i rekreacji, oznaczone na rysunku planu symbolami **1Z/US, 2Z/US**;
- 9) Tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP, 5ZP, 6ZP, 7ZP, 8ZP, 9ZP, 10ZP, 11ZP, 12ZP**;
- 10) Tereny zieleni krajobrazowej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1ZK, 2ZK, 3ZK, 4ZK, 5ZK, 6ZK, 7ZK, 8ZK, 9ZK**;
- 11) Tereny zieleni izolacyjnej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1ZI, 2ZI, 3ZI, 4ZI, 5ZI, 6ZI, 7ZI**;
- 12) Tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone na rysunku planu symbolami **1WS, 2WS, 3WS, 4WS, 5WS, 6WS, 7WS**;
- 13) Tereny dróg publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KD-Z, 2KD-Z** – droga klasy zbiorczej, **1KD-L, 2KD-L, 3KD-L** – droga klasy lokalnej, **1KD-D, 2KD-D, 3KD-D, 4KD-D, 5KD-D, 6KD-D, 7KD-D, 8KD-D, 9KD-D, 10KD-D, 11KD-D, 12KD-D, 13KD-D, 14KD-D, 15KD-D, 16KD-D, 17KD-D, 18KD-D** – droga klasy dojazdowej;
- 14) Tereny ciągów pieszo-jezdnych, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KD-P, 2KD-P, 3KD-P, 4KD-P, 5KD-P, 6KD-P, 7KD-P, 8KD-P, 9KD-P, 10KD-P, 11KD-P, 12KD-P, 13KD-P, 14KD-P, 15KD-P, 16KD-P, 17KD-P, 18KD-P, 19KD-P, 20KD-P, 21KD-P, 22KD-P, 23KD-P, 24KD-P**;
- 15) Tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW, 14KDW, 15KDW, 16KDW, 17KDW, 18KDW, 19KDW, 20KDW, 21KDW, 22KDW, 23KDW, 24KDW, 25KDW, 26KDW, 27KDW, 28KDW, 29KDW**;
- 16) Tereny parkingów, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KP, 2KP, 3KP**;
- 17) Tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka, oznaczone na rysunku planu symbolami **1E, 2E, 3E, 4E, 5E, 6E, 7E, 8E, 9E, 10E, 11E, 12E, 13E, 14E, 15E, 16E**;
- 18) Teren infrastruktury technicznej – ciepłownictwo, oznaczony na rysunku planu symbolem **C**;

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

- 1) sytuowanie budynków zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy;
- 2) zakaz rozbudowy istniejących budynków realizowanej przed wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy;

- 3) dla obiektów, których część zlokalizowana jest przed linią zabudowy wyznaczoną na rysunku planu, dopuszcza się nadbudowę realizowaną wyłącznie w istniejącym obrysie, zgodnie z ustaleniami planu;
- 4) dla zabudowy bliźniaczej dopuszczenie sytuowania budynków mieszkalnych przy granicy z działkami sąsiednimi;
- 5) dla zabudowy wolnostojącej, jeżeli szerokość działki wynosi mniej niż 16 m, dopuszczenie sytuowania budynków mieszkalnych, usługowych i produkcyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi:
  - a) przy granicy z działkami sąsiednimi w odległości 1,5 m od granicy,
  - b) bezpośrednio przy granicy z działkami sąsiednimi, jeżeli gabaryty budynku w pasie o szerokości 3 m od granicy nie są większe od zabudowy sąsiedniej;
- 6) lokalizacja obiektów garażowo-gospodarczych wyłącznie na działkach zabudowanych budynkami mieszkalnymi, usługowymi i produkcyjnymi;
- 7) dopuszcza się lokalizację obiektów garażowo-gospodarczych odsuniętych od obowiązujących linii zabudowy w głąb działki;
- 8) akcenty architektoniczne w postaci fragmentów budynków mieszkalnych lub usługowych o powierzchni rzutu poziomego do 20 m<sup>2</sup> i wysokości przewyższającej dopuszczalną wysokość zabudowy maksymalnie o 3 m;
- 9) lokalizację obiektów małej architektury ujednoczonych pod względem formy stylistycznej dla poszczególnych terenów;
- 10) na terenach **US i Uo** dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych związanych z funkcją terenu;
- 11) zakaz lokalizacji i rozbudowy obiektów budowlanych i urządzeń, które wpływają negatywnie na ład przestrzenny, a w tym:
  - a) wolnostojących reklam,
  - b) tymczasowych obiektów budowlanych innych niż określone w pkt 10, z wyjątkiem urządzeń zaplecza budów,
  - c) ogrodzeń pełnych z elementów prefabrykowanych,
  - d) nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych;
- 12) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz na terenach zabudowy mieszkaniowej i zabudowy usługowej dopuszcza się możliwość adaptacji mieszkań oraz lokalizacji nowych, przeznaczonych na cele usług przedszkolnych, stanowiących nie więcej niż 70% powierzchni budynku przeznaczonego na funkcje mieszkalne, z obowiązkiem zapewnienia placu zabaw o minimalnej powierzchni 120 m<sup>2</sup> oraz odpowiedniej liczby miejsc parkingowych, zgodnie z §35.

§6. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych z wyjątkiem lokalizacji inwestycji celu publicznego;
- 2) dopuszczenie stosowania szczelnych zbiorników bezodpływowych, z których ścieki będą systematycznie wywożone przez koncesjonowanego przewoźnika do oczyszczalni ścieków, do czasu wykonania kanalizacji sanitarnej i obowiązek podłączenia do kanalizacji sanitarnej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zakaz stosowania przydomowych oczyszczalni ścieków;

- 4) ochronę powierzchni ziemi, powietrza i wód zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) wszelkie oddziaływania na środowisko wynikające z realizacji ustaleń planu nie mogą powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, określonych przepisami odrębnymi, poza terenem do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 6) sposób postępowania z masami ziemnymi powstającymi w związku z realizacją ustaleń planu zgodnie z gminnym planem gospodarki odpadami i przepisami odrębnymi;
- 7) nakaz zachowania warstwowania wierzchniej warstwy pedosfery podczas prac ziemnych;
- 8) nakaz ograniczenia do granic działki inwestora jakichkolwiek emisji czynników szkodliwych charakteryzujących się ponadnormatywnym oddziaływaniem na środowisko;
- 9) zastosowanie zabezpieczeń i szczelnych nawierzchni przeznaczonych dla postoju i prowadzenia ruchu kołowego przed infiltracją zanieczyszczeń wód opadowych do środowiska gruntowo-wodnego;
- 10) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej, a w przypadku braku możliwości przyłączenia do sieci kanalizacyjnej deszczowej dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach własnej posesji, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) gromadzenie i segregację odpadów w miejscach ich powstawania oraz zagospodarowanie ich zgodnie z gminnym planem gospodarki odpadami i w sposób zabezpieczający środowisko gruntowo-wodne przed zanieczyszczeniem zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 12) zagospodarowanie zielenią wszystkich powierzchni wolnych od utwardzenia na obszarze dróg publicznych i terenach **MW**;
- 13) odtworzenie i uzupełnienie istniejących szpalerów drzew zgodnie z rysunkiem planu;
- 14) wskazuje się, że tereny **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN, 22MN, 23MN, 24MN, 25MN, 26MN, 27MN, 28MN, 29MN, 30MN, 31MN, 32MN, 33MN, 34MN, 35MN, 36MN, 37MN, 38MN, 39MN, 40MN, 41MN, 42MN, 43MN, 44MN, 45MN, 46MN, 47MN, 48MN, 49MN** należą do terenów, dla których obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 15) wskazuje się, że tereny **1MW, 2MW, 3MW, 4MW, 5MW, 6MW, 7MW, 8MW** należą do terenów, dla których obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 16) wskazuje się, że tereny **1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U, 8MN/U, 9MN/U, 10MN/U, 11MN/U, 12MN/U, 13MN/U, 14MN/U, 15MN/U, 16MN/U, 17MN/U, 18MN/U, 19MN/U, 20MN/U, 21MN/U, 22MN/U, 23MN/U, 24MN/U, 25MN/U, 26MN/U, 27MN/U, 28MN/U, 29MN/U, 30MN/U, 31MN/U, 32MN/U, 33MN/U, 34MN/U, 35MN/U** należą do terenów, dla których obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 17) wskazuje się, że tereny **1Uo, 2Uo, 3Uo** należą do terenów, dla których obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 18) wskazuje się, że teren **U/ZP** należy do terenów, dla których obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 19) wskazuje się, że tereny **1US, 2US** należą do terenów, dla których obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 20) wskazuje się, że tereny **1Z/US, 2Z/US** należą do terenów, dla których obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 21) w przypadku lokalizacji usług przedszkolnych na terenach zabudowy mieszkaniowej, ustala się nakaz zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 22) zastosowanie przegród przeciwhałasowych – sztucznych ekranów akustycznych i nasypów ziemnych w miejscach, w których następuje przekroczenie dopuszczalnych poziomów hałasu obowiązujących na terenach sąsiednich;
- 23) do wytworzenia energii dla celów grzewczych należy stosować paliwa płynne, gazowe i stałe charakteryzujące się niskimi wskaźnikami emisji lub alternatywne źródła energii – energia słońca i geotermalna;
- 24) realizacja inwestycji wymaga szczegółowego rozpoznania geotechnicznych i hydrotechnicznych warunków posadowienia fundamentów obiektów budowlanych.

§7. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

- 1) strefy ochrony archeologicznej o zasięgu przedstawionym na rysunku planu;
- 2) strefy ochrony konserwatorskiej o zasięgu przedstawionym na rysunku planu;
- 3) obiekty wpisane indywidualną decyzją do rejestru zabytków oznaczone na rysunku planu;
- 4) wszelkie prace budowlane, konserwatorskie, remontowe, a także nadbudowy, przebudowy oraz nowe inwestycje na terenie strefy konserwatorskiej oraz przy obiektach wpisanych indywidualną decyzją do rejestru zabytków wymagają pozwolenia Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;
- 5) dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego podczas prac ziemnych podejmowanych na terenie strefy ochrony archeologicznej, na terenie strefy konserwatorskiej oraz przy obiektach zabytkowych ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków lub wpisanych do rejestru zabytków, istnieje obowiązek prowadzenia badań archeologicznych, na które należy uzyskać pozwolenia Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę.

§8. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:

- a) oświetlenie terenu oraz zastosowanie trwałych i estetycznych elementów urządzenia;
- b) dopuszczenie lokalizowania obiektów małej architektury, z uwzględnieniem § 5 pkt 9;
- c) dominanty architektoniczne o wysokości do 15 m i powierzchni rzutu poziomego do 200 m<sup>2</sup>.

§9. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych ustala się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej sposób zagospodarowania zgodny z niniejszym planem oraz z przepisami odrębnymi.



§10. Na **terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczonych na rysunku planu symbolami **2MN, 4MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 27MN, 28MN, 30MN, 32MN, 33MN, 36MN, 37MN, 38MN, 42MN, 43MN, 44MN, 46MN, 47MN**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna szeregowa,
  - b) dopuszczalne: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca i bliźniacza;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
  - a) jednego budynku mieszkalnego na działce,
  - b) jednego budynku garażowo-gospodarczego na działce,
  - c) dojść i dojazdów związanych z funkcją terenu oraz dojazdów przeciwpożarowych,
  - d) małej architektury i oświetlenia terenu,
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) zakaz lokalizacji nowej i rozbudowy istniejącej zabudowy szeregowej,
  - b) adaptuje się istniejącą zabudowę z dopuszczeniem remontów i modernizacji pod warunkiem zachowania ustaleń niniejszej uchwały,
  - c) wysokość zabudowy mieszkaniowej szeregowej:
    - dopuszcza się nie więcej niż: dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe i nie więcej niż 10,0 m,
    - dopuszcza się dowolną liczbę kondygnacji podziemnych,
  - d) wysokość zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej i bliźniaczej:
    - dla dachów skośnych – dopuszcza się nie więcej niż: dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe i nie więcej niż 10,0 m,
    - dla dachów płaskich – dopuszcza się nie więcej niż: dwie kondygnacje nadziemne i nie więcej niż 7,5 m,
    - dopuszcza się dowolną liczbę kondygnacji podziemnych,
  - e) wysokość zabudowy budynków garażowo-gospodarczych do dwóch stanowisk postojowych – dopuszcza się nie więcej niż: jedną kondygnację naziemną i nie więcej niż 6,0 m,
  - f) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
  - g) dla terenów **28MN, 30MN, 33MN, 42MN, 46MN, 47MN** zakaz lokalizowania nowych obiektów w odległości mniejszej niż 10,0 m od terenów wód powierzchniowych śródlądowych,
  - h) w przypadku realizacji budynków bliźniaczych: mieszkalnych lub garażowo-gospodarczych ustala się nakaz zachowania tych samych gabarytów i formy: liczby kondygnacji, wysokości, rodzaju i kąta nachylenia połaci dachowej, a w przypadku powierzchni zabudowy dopuszcza się możliwość jej różnicowania maksymalnie do 20% przy zachowaniu tej samej linii zabudowy elewacji frontowej,
  - i) dla zabudowy jednorodzinnej szeregowej dopuszcza się realizację pomieszczeń garażowo-gospodarczych wyłącznie jako wbudowanych w budynek mieszkalny,
  - j) dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej dopuszcza się realizację budynku garażowo-gospodarczego jako obiektu wolnostojącego, zblokowanego z budynkiem mieszkalnym lub jako pomieszczenia garażowo-gospodarczego wbudowanego w budynek mieszkalny,

- k) maksymalna powierzchnia zabudowy:
  - dla zabudowy szeregowej – do 60% powierzchni działki,
  - dla zabudowy wolnostojącej i bliźniaczej – do 30% powierzchni działki;
- l) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
  - dla zabudowy szeregowej – 20% powierzchni działki w postaci terenów zieleni,
  - dla zabudowy wolnostojącej i bliźniaczej – 50% powierzchni działki w postaci terenów zieleni,
- m) sposób kształtowania zabudowy:
  - dachy skośne dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 30 do 45 stopni,
  - dla budynków mieszkalnych bliźniaczych dopuszcza się dachy płaskie,
  - dla dachów skośnych zakaz krycia dachu stalowymi płytami wielowarstwowymi i fałdowymi,
  - w przypadku rozbudowy i remontów istniejących obiektów dopuszcza się zachowanie istniejącej formy dachu,
  - zakaz stosowania pokrycia dachu w kolorach żółtym i niebieskim.

§11. Na **terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczonych na rysunku planu symbolami **6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
  - b) dopuszczalne: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
  - a) jednego budynku mieszkalnego na działce,
  - b) jednego budynku garażowo-gospodarczego na działce,
  - c) dojeżdż i dojazdów związanych z funkcją terenu oraz dojazdów przeciwpożarowych,
  - d) małej architektury i oświetlenia terenu;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) wysokość zabudowy budynków mieszkalnych:
    - dla dachów skośnych – dopuszcza się nie więcej niż: dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe i nie więcej niż 10,0 m,
    - dla dachów płaskich – dopuszcza się nie więcej niż: dwie kondygnacje nadziemne i nie więcej niż 7,5 m,
    - dopuszcza się dowolną liczbę kondygnacji podziemnych,
  - b) wysokość zabudowy budynków garażowo-gospodarczych do dwóch stanowisk postojowych – dopuszcza się nie więcej niż: jedną kondygnację naziemną i nie więcej niż 6,0 m,
  - c) dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę i remonty istniejących budynków pod warunkiem zachowania ustaleń niniejszej uchwały,
  - d) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
  - e) dla terenów **6MN, 7MN** zakaz lokalizowania nowych obiektów w odległości mniejszej niż 10,0 m od terenów wód powierzchniowych śródlądowych,
  - f) dopuszcza się realizację budynku garażowo-gospodarczego jako obiektu wolnostojącego, zablokowanego z budynkiem mieszkalnym lub jako pomieszczenia garażowo-gospodarczego wbudowanego w budynek mieszkalny,

- g) dopuszcza się realizację budynków garażowo-gospodarczych bliźniaczych na granicy działek sąsiadujących ze sobą,
- h) w przypadku realizacji budynków bliźniaczych: mieszkalnych lub garażowo-gospodarczych ustala się nakaz zachowania tych samych gabarytów i formy: liczby kondygnacji, wysokości, rodzaju i kąta nachylenia połaci dachowej, a w przypadku powierzchni zabudowy dopuszcza się możliwość jej różnicowania maksymalnie do 20% przy zachowaniu tej samej linii zabudowy elewacji frontowej,
- i) maksymalna powierzchnia zabudowy:
  - dla terenów **6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN** – do 35% powierzchni działki,
  - dla terenów **12MN, 13MN** – do 30% powierzchni działki,
- j) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
  - dla terenów **6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN** – 45% powierzchni działki w postaci terenów zieleni,
  - dla terenów **12MN, 13MN** – 50% powierzchni działki w postaci terenów zieleni,
- k) maksymalna powierzchnia zabudowy budynku garażowo-gospodarczego – do 50 m<sup>2</sup>,
- l) sposób kształtowania zabudowy:
  - dachy skośne dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 30 do 45 stopni,
  - dla budynków mieszkalnych bliźniaczych dopuszcza się dachy płaskie,
  - dla dachów skośnych zakaz krycia dachu stalowymi płytami wielowarstwowymi i fałdowymi,
  - w przypadku rozbudowy i remontów istniejących obiektów dopuszcza się zachowanie istniejącej formy dachu,
  - zakaz stosowania pokrycia dachu w kolorach żółtym i niebieskim,
  - dachy obiektu garażowo-gospodarczego dostosowane do dachu budynku mieszkalnego.

§12. Na **terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN, 3MN, 5MN, 14MN, 21MN, 22MN, 23MN, 24MN, 25MN, 26MN, 29MN, 31MN, 34MN, 35MN, 39MN, 40MN, 41MN, 45MN, 48MN, 49MN**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
  - b) dopuszczalne: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
  - a) jednego budynku mieszkalnego na działce,
  - b) jednego budynku garażowo-gospodarczego na działce,
  - c) dojść i dojazdów związanych z funkcją terenu oraz dojazdów przeciwpożarowych,
  - d) małej architektury i oświetlenia terenu,
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) wysokość zabudowy budynków mieszkalnych:
    - dla dachów skośnych – dopuszcza się nie więcej niż: trzy kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe i nie więcej niż 13,0 m,
    - dla dachów płaskich – dopuszcza się nie więcej niż: dwie kondygnacje nadziemne i nie więcej niż 7,5 m,
    - dopuszcza się dowolną liczbę kondygnacji podziemnych,

- b) wysokość zabudowy budynków garażowo-gospodarczych do dwóch stanowisk postojowych – dopuszcza się nie więcej niż: jedną kondygnację naziemną i nie więcej niż 6,0 m,
- c) dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę i remonty istniejących budynków pod warunkiem zachowania ustaleń niniejszej uchwały,
- d) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
- e) dla terenów **27MN, 29MN, 31MN, 39MN, 45MN** zakaz lokalizowania nowych obiektów w odległości mniejszej niż 10,0 m od terenów wód powierzchniowych śródlądowych,
- f) dopuszcza się realizację budynku garażowo-gospodarczego jako obiektu wolnostojącego, zablokowanego z budynkiem mieszkalnym lub jako pomieszczenia garażowo-gospodarczego wbudowanego w budynek mieszkalny,
- g) dopuszcza się realizację budynków garażowo-gospodarczych bliźniaczych na granicy działek sąsiadujących ze sobą,
- h) w przypadku realizacji budynków bliźniaczych: mieszkalnych lub garażowo-gospodarczych ustala się nakaz zachowania tych samych gabarytów i formy: liczby kondygnacji, wysokości, rodzaju i kąta nachylenia połaci dachowej, a w przypadku powierzchni zabudowy dopuszcza się możliwość jej różnicowania maksymalnie do 20% przy zachowaniu tej samej linii zabudowy elewacji frontowej,
- i) maksymalna powierzchnia zabudowy – do 30% powierzchni działki,
- j) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50% powierzchni działki w postaci terenów zieleni,
- k) maksymalna powierzchnia zabudowy budynku garażowo-gospodarczego – do 50 m<sup>2</sup>,
- l) sposób kształtowania zabudowy:
  - dachy skośne dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 30 do 45 stopni,
  - dla budynków mieszkalnych bliźniaczych dopuszcza się dachy płaskie,
  - dla dachów skośnych zakaz krycia dachu stalowymi płytami wielowarstwowymi i fałdowymi,
  - w przypadku rozbudowy i remontów istniejących obiektów dopuszcza się zachowanie istniejącej formy dachu,
  - zakaz stosowania pokrycia dachu w kolorach żółtym i niebieskim,
  - dachy obiektu garażowo-gospodarczego dostosowane do dachu budynku mieszkalnego.

§13. Na **terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej**, oznaczone na rysunku planu symbolami **1MW, 2MW, 4MW, 5MW, 6MW, 7MW, 8MW**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
  - b) dopuszczalne: miejsca parkingowe i zieleni osiedlowa;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
  - a) budynków mieszkalnych wielorodzinnych,
  - b) dojść i dojazdów związanych z funkcją terenu oraz dojazdów przeciwpożarowych,
  - c) małej architektury i oświetlenia terenu,
  - d) miejsc parkingowych dla samochodów osobowych,
  - e) zieleni osiedlowej;

- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) wysokość zabudowy budynków mieszkalnych:
    - dopuszcza się nie więcej niż pięć kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 19,0 m,
    - dopuszcza się dowolną liczbę kondygnacji podziemnych,
  - b) wysokość zabudowy budynków garażowo-gospodarczych do dwóch stanowisk postojowych – dopuszcza się nie więcej niż: jedną kondygnację naziemną i nie więcej niż 6,0 m,
  - c) adaptuje się istniejącą zabudowę z dopuszczeniem remontów pod warunkiem zachowania ustaleń niniejszej uchwały,
  - d) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
  - e) dla terenów **6MW, 7MW** zakaz lokalizowania nowych obiektów w odległości mniejszej niż 10,0 m od terenów wód powierzchniowych śródlądowych,
  - f) maksymalna powierzchnia zabudowy:
    - dla terenów **1MW, 2MW, 6MW, 7MW** – do 25% powierzchni terenu,
    - dla terenów **4MW, 5MW, 8MW** – do 20% powierzchni terenu,
  - g) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
    - dla terenów **1MW, 2MW, 6MW, 7MW** – 30% powierzchni terenu w postaci terenów zieleni,
    - dla terenów **4MW, 5MW, 8MW** – 35% powierzchni terenu w postaci terenów zieleni,
  - h) na obszarach zieleni osiedlowej dopuszcza się realizację miejsc i urządzeń zabaw i rekreacji dla dzieci.

§14. Na **terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej**, oznaczone na rysunku planu symbolami **3MW**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
  - b) dopuszczalne: miejsca parkingowe i zieleni osiedlowa;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
  - a) budynków mieszkalnych wielorodzinnych,
  - b) garaży wbudowanych w kondygnacji parteru i kondygnacjach podziemnych lub wyłącznie w kondygnacjach podziemnych budynków mieszkalnych,
  - c) dojść i dojazdów związanych z funkcją terenu oraz dojazdów przeciwpożarowych,
  - d) małej architektury i oświetlenia terenu,
  - e) zieleni osiedlowej;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) wysokość zabudowy dla nowoprojektowanych budynków mieszkalnych:
    - dopuszcza się nie więcej niż: sześć kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 22,0 m,
    - dopuszcza się dowolną liczbę kondygnacji podziemnych,
  - b) adaptuje się istniejącą zabudowę z dopuszczeniem remontów i modernizacji pod warunkiem zachowania ustaleń niniejszej uchwały,
  - c) dopuszcza się realizację tarasów na dachach nowych budynków wielorodzinnych,
  - d) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
  - e) maksymalna powierzchnia zabudowy – do 20% powierzchni działki,

- f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 35% powierzchni działki w postaci terenów zieleni,
- g) na obszarach zieleni osiedlowej dopuszcza się realizację miejsc i urządzeń zabaw i rekreacji dla dzieci,
- h) sposób kształtowania zabudowy:
  - obowiązują dachy płaskie,
  - w przypadku rozbudowy i remontów istniejących obiektów dopuszcza się zachowanie istniejącej formy dachu.

§15. Na **terenach zabudowy mieszkaniowej i zabudowy usługowej**, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U, 8MN/U, 9MN/U, 10MN/U, 11MN/U, 12MN/U, 13MN/U, 14MN/U, 15MN/U, 16MN/U, 17MN/U, 18MN/U, 19MN/U, 20MN/U, 21MN/U, 22MN/U, 23MN/U, 24MN/U, 25MN/U, 26MN/U, 27MN/U, 28MN/U, 29MN/U, 30MN/U, 31MN/U, 32MN/U, 33MN/U, 34MN/U, 35MN/U**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza,
  - b) dopuszczalne: zabudowa usługowa;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
  - a) jednego budynku mieszkalnego na działce,
  - b) jednego budynku mieszkalno-usługowego albo jednego budynku usługowego na działce,
  - c) jednego budynku garażowo-gospodarczego na działce,
  - d) dojeżdż i dojazdów związanych z funkcją terenu oraz dojazdów przeciwpożarowych,
  - e) małej architektury i oświetlenia terenu;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) wysokość zabudowy budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych:
    - dla dachów skośnych – dopuszcza się nie więcej niż: trzy kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe i nie więcej niż 13,0 m,
    - dla dachów płaskich – dopuszcza się nie więcej niż: dwie kondygnacje nadziemne i nie więcej niż 7,5 m,
    - dopuszcza się dowolną liczbę kondygnacji podziemnych,
  - b) wysokość zabudowy budynków garażowo-gospodarczych do dwóch stanowisk postojowych – dopuszcza się nie więcej niż: jedną kondygnację naziemną i nie więcej niż 6,0 m,
  - c) dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę i remonty istniejących budynków pod warunkiem zachowania ustaleń niniejszej uchwały,
  - d) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
  - e) dla terenów **5MN/U, 6MN/U, 12MN/U, 23MN/U, 24MN/U** zakaz lokalizowania nowych obiektów w odległości mniejszej niż 10,0 m od terenów wód powierzchniowych śródlądowych,
  - f) dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalno-usługowych albo budynków usługowych w odległości do 30,0 m od linii rozgraniczającej tereny dróg publicznych,

- g) dopuszcza się realizację budynku garażowo-gospodarczego jako obiektu wolnostojącego, zblokowanego z budynkiem mieszkalnym, mieszkalno-usługowym lub usługowym bądź jako pomieszczenia garażowo-gospodarczego wbudowanego w budynek mieszkalny, mieszkalno-usługowych lub usługowy,
- h) dopuszcza się realizację budynków usługowych i garażowo-gospodarczych bliźniaczych na granicy działek sąsiadujących ze sobą,
- i) w przypadku realizacji budynków bliźniaczych: mieszkalnych, mieszkalno-usługowych lub garażowo-gospodarczych ustala się nakaz zachowania tych samych gabarytów i formy: liczby kondygnacji, wysokości, rodzaju i kąta nachylenia połaci dachowej, a w przypadku powierzchni zabudowy dopuszcza się możliwość jej różnicowania maksymalnie do 20% przy zachowaniu tej samej linii zabudowy elewacji frontowej,
- j) maksymalna powierzchnia zabudowy:
- dla terenów **1MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U, 8MN/U, 9MN/U, 10MN/U, 11MN/U, 12MN/U, 13MN/U** – do 45% powierzchni działki,
  - dla terenów **2MN/U, 14MN/U, 15MN/U, 16MN/U, 17MN/U, 18MN/U, 19MN/U, 20MN/U, 21MN/U, 22MN/U, 23MN/U, 24MN/U, 25MN/U, 26MN/U, 27MN/U, 28MN/U, 29MN/U, 30MN/U, 31MN/U, 32MN/U, 33MN/U, 34MN/U, 35MN/U** – do 40% powierzchni działki,
- k) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
- dla terenów **1MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U, 8MN/U, 9MN/U, 10MN/U, 11MN/U, 12MN/U, 13MN/U** – 35% powierzchni działki w postaci terenów zieleni,
  - dla terenów **2MN/U, 14MN/U, 15MN/U, 16MN/U, 17MN/U, 18MN/U, 19MN/U, 20MN/U, 21MN/U, 22MN/U, 23MN/U, 24MN/U, 25MN/U, 26MN/U, 27MN/U, 28MN/U, 29MN/U, 30MN/U, 31MN/U, 32MN/U, 33MN/U, 34MN/U, 35MN/U** – 40% powierzchni działki w postaci terenów zieleni,
- l) proporcja powierzchni mieszkalnej do usługowej w budynku mieszkalno-usługowym nie może być większa jak 60 do 40 w jednym budynku,
- m) maksymalna powierzchnia zabudowy budynku garażowo-gospodarczego – do 50 m<sup>2</sup>,
- n) sposób kształtowania zabudowy:
- dachy skośne dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 30 do 45 stopni,
  - dla budynków mieszkalnych bliźniaczych dopuszcza się dachy płaskie,
  - dla dachów skośnych zakaz krycia dachu stalowymi płytami wielowarstwowymi i fałdowymi,
  - w przypadku rozbudowy i remontów istniejących obiektów dopuszcza się zachowanie istniejącej formy dachu,
  - zakaz stosowania pokrycia dachu w kolorach żółtym i niebieskim,
  - dachy obiektu usługowego i garażowo-gospodarczego dostosowane do dachu budynku mieszkalnego.

§16. Na terenach zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1U, 3U, 5U, 6U, 7U, 8U, 9U, 10U, 11U** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe: zabudowa usługowa,
  - b) dopuszczalne: funkcja mieszkalna;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
  - a) budynków usługowych na działce,
  - b) dwóch lokali mieszkalnych w budynku usługowym,
  - c) jednego budynku garażowo-gospodarczego na działce,
  - d) dojść i dojazdów związanych z funkcją terenu oraz dojazdów przeciwpożarowych,
  - e) małej architektury i oświetlenia terenu,
  - f) na terenie **1U** dróg wewnętrznych i przystanków dla autobusowej komunikacji publicznej;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) wysokość zabudowy budynków usługowych:
    - dla dachów skośnych: dopuszcza się nie więcej niż: dwie kondygnacje naziemne, w tym poddasze użytkowe i nie więcej niż 10,0 m,
    - dla dachów płaskich: dopuszcza się nie więcej niż: dwie kondygnacje naziemne i nie więcej niż 7,5 m,
    - dopuszcza się dowolną liczbę kondygnacji podziemnych,
  - b) wysokość zabudowy budynków garażowo-gospodarczych do dwóch stanowisk postojowych – dopuszcza się nie więcej niż: jedną kondygnację naziemną i nie więcej niż 6,0 m,
  - c) dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę i remonty istniejących budynków pod warunkiem zachowania ustaleń niniejszej uchwały,
  - d) dopuszcza się realizację budynku garażowo-gospodarczego jako obiektu wolnostojącego, zblokowanego z budynkiem usługowym lub jako pomieszczenia garażowo-gospodarczego wbudowanego w budynek usługowy,
  - e) dopuszcza się realizację budynków garażowo-gospodarczych bliźniaczych na granicy działek sąsiadujących ze sobą,
  - f) w przypadku realizacji budynków bliźniaczych garażowo-gospodarczych ustala się nakaz zachowania tych samych gabarytów i formy: liczby kondygnacji, wysokości, rodzaju i kąta nachylenia połączy dachowej, a w przypadku powierzchni zabudowy dopuszcza się możliwość jej różnicowania maksymalnie do 20% przy zachowaniu tej samej linii zabudowy elewacji frontowej,
  - g) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
  - h) maksymalna powierzchnia zabudowy:
    - dla terenów **1U, 3U, 5U, 6U, 7U** – do 40% powierzchni działki,
    - dla terenów **8U, 9U, 11U** – do 50% powierzchni działki,
    - dla terenów **10U** – do 80% powierzchni działki,
  - i) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
    - dla terenów **1U, 3U, 5U, 6U, 7U, 8U, 9U, 11U** – 15% powierzchni działki w postaci terenów zieleni,
    - dla terenów **10U** – 5% powierzchni działki w postaci terenów zieleni,
  - j) maksymalna powierzchnia zabudowy budynku garażowo-gospodarczego – do 50 m<sup>2</sup>,



- k) sposób kształtowania zabudowy:
- dachy płaskie lub skośne dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 30 do 45 stopni,
  - dla dachów skośnych zakaz krycia dachu stalowymi płytami wielowarstwowymi i fałdowymi,
  - w przypadku rozbudowy i remontów istniejących obiektów dopuszcza się zachowanie istniejącej formy dachu,
  - zakaz stosowania pokrycia dachu w kolorach żółtym i niebieskim,
  - dachy obiektu garażowo-gospodarczego dostosowane do dachu budynku usługowego.

§17. Na **terenach zabudowy usługowej**, oznaczonych na rysunku planu symbolami **2U** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe: zabudowa usługowa o charakterze centrotwórczym,
  - b) dopuszczalne: funkcja mieszkalna;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
  - a) budynków usługowych na działce,
  - b) dwóch lokali mieszkalnych w budynku usługowym,
  - c) jednego budynku garażowo-gospodarczego na działce,
  - d) dojść i dojazdów związanych z funkcją terenu oraz dojazdów przeciwpożarowych,
  - e) małej architektury i oświetlenia terenu;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) wysokość zabudowy budynków usługowych:
    - dla dachów skośnych: dopuszcza się nie więcej niż: dwie kondygnacje naziemne, w tym poddasze użytkowe i nie więcej niż 10,0 m,
    - dla dachów płaskich: dopuszcza się nie więcej niż: dwie kondygnacje naziemne i nie więcej niż 7,5 m,
    - dopuszcza się dowolną liczbę kondygnacji podziemnych,
  - b) wysokość zabudowy budynków garażowo-gospodarczych do dwóch stanowisk postojowych – dopuszcza się nie więcej niż: jedną kondygnację naziemną i nie więcej niż 6,0 m,
  - c) dopuszcza się realizację garaży w kondygnacji podziemnej budynków usługowych,
  - d) dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę i remonty istniejących budynków pod warunkiem zachowania ustaleń niniejszej uchwały,
  - e) od strony terenów drogi publicznej **9KD-D** obowiązuje układ przestrzenny zabudowy w postaci pierzei z zachowaniem istniejącego charakteru placu,
  - f) dopuszcza się realizację budynku garażowo-gospodarczego jako obiektu wolnostojącego, zblokowanego z budynkiem usługowym lub jako pomieszczenia garażowo-gospodarczego wbudowanego w budynek usługowy,
  - g) dopuszcza się realizację budynków garażowo-gospodarczych bliźniaczych na granicy działek sąsiadujących ze sobą,
  - h) w przypadku realizacji budynków bliźniaczych garażowo-gospodarczych ustala się nakaz zachowania tych samych gabarytów i formy: liczby kondygnacji, wysokości, rodzaju i kąta nachylenia połaci dachowej, a w przypadku powierzchni zabudowy dopuszcza się możliwość jej różnicowania maksymalnie do 20% przy zachowaniu tej samej linii zabudowy elewacji frontowej,

- i) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
- j) maksymalna powierzchnia zabudowy – do 40% powierzchni działki,
- k) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 15% powierzchni działki w postaci terenów zieleni,
- l) maksymalna powierzchnia zabudowy budynku garażowo-gospodarczego – do 50 m<sup>2</sup>,
- m) sposób kształtowania zabudowy:
  - dachy skośne dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 30 do 45 stopni, adaptuje się istniejące dachy płaskie,
  - dla budynków usługowych bliźniaczych dopuszcza się dachy płaskie,
  - dla dachów skośnych zakaz krycia dachu stalowymi płytami wielowarstwowymi i fałdowymi,
  - w przypadku rozbudowy i remontów istniejących obiektów dopuszcza się zachowanie istniejącej formy dachu,
  - zakaz stosowania pokrycia dachu w kolorach żółtym i niebieskim,
  - dachy obiektu garażowo-gospodarczego dostosowane do dachu budynku usługowego.

§18. Na **terenach usług oświaty**, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1Uo, 2Uo, 3Uo** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe:
    - dla terenów **1Uo** usługi oświaty – przedszkole,
    - dla terenów **2Uo, 3Uo** usługi oświaty – szkoła,
  - b) dopuszczalne:
    - dla terenów **1Uo**: obszary i urządzenia zabaw dla dzieci w zieleni,
    - dla terenów **2Uo, 3Uo** boiska szkolne w zieleni;
- 2) lokalizację:
  - a) budynków oświaty na działce,
  - b) jednego budynku garażowo-gospodarczego na działce,
  - c) boisk szkolnych,
  - d) obszarów i urządzeń zabaw dla dzieci,
  - e) dojeżdż i dojazdów związanych z funkcją terenu oraz dojazdów przeciwpożarowych,
  - f) małej architektury i oświetlenia terenu,
  - g) zieleni;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) wysokość zabudowy budynków usługowych dla terenu **1Uo**:
    - dla dachów skośnych: dopuszcza się nie więcej niż: dwie kondygnacje naziemne i nie więcej niż 11,0 m,
    - dla dachów płaskich: dopuszcza się nie więcej niż: dwie kondygnacje naziemne i nie więcej niż 8,0 m,
    - dopuszcza się dowolną liczbę kondygnacji podziemnych,
  - b) wysokość zabudowy budynków usługowych dla terenów **2Uo, 3Uo**:
    - dla dachów skośnych: dopuszcza się nie więcej niż: cztery kondygnacje naziemne, w tym poddasze użytkowe i nie więcej niż 18,0 m,

- dla dachów płaskich: dopuszcza się nie więcej niż: cztery kondygnacje naziemne i nie więcej niż 16,0 m,
- dopuszcza się dowolną liczbę kondygnacji podziemnych,
- c) wysokość zabudowy budynków garażowo-gospodarczych do dwóch stanowisk postojowych – dopuszcza się nie więcej niż: jedną kondygnację naziemną i nie więcej niż 6,0 m,
- d) dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę i remonty istniejących budynków pod warunkiem zachowania ustaleń niniejszej uchwały,
- e) dopuszcza się realizację budynku garażowo-gospodarczego jako obiektu wolnostojącego, zblokowanego z budynkiem usługowym lub jako pomieszczenia garażowo-gospodarczego wbudowanego w budynek usługowy,
- f) dopuszcza się realizację budynków garażowo-gospodarczych bliźniaczych na granicy działek sąsiadujących ze sobą,
- g) w przypadku realizacji budynków bliźniaczych garażowo-gospodarczych ustala się nakaz zachowania tych samych gabarytów i formy: liczby kondygnacji, wysokości, rodzaju i kąta nachylenia połaci dachowej, a w przypadku powierzchni zabudowy dopuszcza się możliwość jej różnicowania maksymalnie do 20% przy zachowaniu tej samej linii zabudowy elewacji frontowej,
- h) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
- i) maksymalna powierzchnia zabudowy – do 50% powierzchni działki,
- j) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 15% powierzchni działki w postaci terenów zieleni,
- k) sposób kształtowania zabudowy:
  - dachy płaskie lub skośne dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 30 do 45 stopni,
  - dla dachów skośnych zakaz krycia dachu stalowymi płytami wielowarstwowymi i fałdowymi,
  - zakaz stosowania pokrycia dachu w kolorach żółtym i niebieskim,
  - w przypadku rozbudowy i remontów istniejących obiektów dopuszcza się zachowanie istniejącej formy dachu,
  - dachy obiektu garażowo-gospodarczego dostosowane do dachu budynku usługowego.

§19. Na **terenach usług w zieleni urządzonej**, oznaczonych na rysunku planu symbolem **U/ZP**, ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu - zabudowa usługowa w zieleni urządzonej;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
  - a) jednego budynku usługowego na działce,
  - b) jednego budynku garażowo-gospodarczego na działce,
  - c) dojazdów i dojazdów związanych z funkcją terenu oraz dojazdów przeciwpożarowych,
  - d) małej architektury i oświetlenia terenu;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) wysokość zabudowy budynków usługowych:
    - dopuszcza się nie więcej niż: dwie nadziemne, w tym poddasze użytkowe i nie więcej niż 9,0 m,
    - dopuszcza się dowolną liczbę kondygnacji podziemnych,

- b) wysokość zabudowy budynków garażowo-gospodarczych do dwóch stanowisk postojowych – dopuszcza się nie więcej niż: jedną kondygnację naziemną i nie więcej niż 6,0 m,
- c) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- d) maksymalna powierzchnia zabudowy – do 20% powierzchni działki,
- e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 60% powierzchni działki w postaci terenów zieleni,
- f) sposób kształtowania zabudowy:
  - dachy skośne dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 30 do 45 stopni,
  - dla dachów skośnych zakaz krycia dachu stalowymi płytami wielowarstwowymi i fałdowymi,
  - zakaz stosowania pokrycia dachu w kolorach żółtym i niebieskim,
  - kierunek głównej kalenicy dachu zgodny z dłuższym bokiem obiektu,
  - dachy obiektu garażowo-gospodarczego dostosowane do dachu budynku usługowego.

§20. Na **terenach usług sportu i rekreacji**, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1US, 2US**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe: usługi sportu i rekreacji – boiska i urządzenia sportowe,
  - b) dopuszczalne: zabudowa kubaturowa usługowo-sportowa związana z funkcją terenu;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
  - a) budynków usługowo-sportowych, a w szczególności budynków szatni i socjalno-sanitarnych,
  - b) altan i zadaszeń,
  - c) dojść i dojazdów związanych z funkcją terenu oraz dojazdów przeciwpożarowych,
  - d) małej architektury i oświetlenia terenu,
  - e) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) wysokość zabudowy budynków usługowych:
    - dopuszcza się nie więcej niż: jedną kondygnację naziemną i nie więcej 6,0 m,
    - dopuszcza się dowolną liczbę kondygnacji podziemnych,
  - b) wysokość altan i zadaszeń – dopuszcza się nie więcej niż 4,5 m,
  - c) dopuszcza się rozbudowę i remonty istniejących budynków pod warunkiem zachowania ustaleń niniejszej uchwały,
  - d) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
  - e) maksymalna powierzchnia zabudowy – do 20% powierzchni działki,
  - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20% powierzchni działki w postaci terenów zieleni,
  - g) sposób kształtowania zabudowy:
    - dopuszcza się różne formy dachów,
    - zakaz krycia dachu stalowymi płytami wielowarstwowymi i fałdowymi,
    - zakaz stosowania pokrycia dachu w kolorach żółtym i niebieskim.

§21. Na **terenach zieleni, usług sportu i rekreacji**, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1Z/US, 2Z/US**, ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu: zieleń urządzona, boiska i urządzenia sportowe, rekreacyjne i wypoczynkowe;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
  - a) dojazdów i dojazdów związanych z funkcją terenu oraz dojazdów przeciwpożarowych,
  - b) małej architektury i oświetlenie terenu;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) maksymalna powierzchnia utwardzona – do 30% powierzchni działki,
  - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50% powierzchni działki w postaci terenów zieleni,
  - d) dopuszcza się wprowadzenie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - e) dopuszcza się realizację dojazdów gospodarczych i przeciwpożarowych,
  - f) docelowe zagospodarowanie terenu **1Z/US** dopuszczone wyłącznie po skablowaniu linii elektroenergetycznej SN, realizowanym kosztem i staraniem zainteresowanego podmiotu,
  - g) do czasu realizacji ustaleń planu adaptuje się obecnie istniejące ogrody działkowe i dopuszcza się dotychczasowe zasady zagospodarowania i użytkowania terenu zgodnie z art. 35 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§22. Na **terenach zieleni urządzonej** oznaczonych na rysunku planu symbolami **1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP, 5ZP, 6ZP, 7ZP, 8ZP, 9ZP, 10ZP, 11ZP, 12ZP**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe: zieleń urządzona ogólnodostępna,
  - b) dopuszczalne: usługi sportu i rekreacji na terenach **1ZP**;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
  - a) dojazdów i dojazdów związanych z funkcją terenu oraz dojazdów przeciwpożarowych,
  - b) ścieżek rowerowych,
  - c) małej architektury i oświetlenie terenu,
  - d) miejsc rekreacji i wypoczynku, w tym placów zabaw,
  - e) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - f) urządzeń sportowych na terenach **1ZP**;
- 3) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 80% powierzchni działki w postaci terenów zieleni,
  - b) dla terenów **9ZP i 10ZP** zakaz wprowadzania ogrodzeń w odległości mniejszej niż 3,0 m od linii rozgraniczającej tereny wód powierzchniowych śródlądowych.

§23. Na **terenach zieleni krajobrazowej** oznaczonych na rysunku planu symbolami **1ZK, 2ZK, 3ZK, 4ZK, 5ZK, 6ZK, 7ZK, 8ZK, 9ZK** ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu: zieleni krajobrazowa;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
  - a) dojeżdż i dojazdów związanych z funkcją terenu oraz dojazdów przeciwpożarowych,
  - b) ścieżek rowerowych,
  - c) małej architektury i oświetlenie terenu,
  - d) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 80% powierzchni działki w postaci terenów zieleni,
  - b) zakaz wprowadzania ogrodzeń w odległości mniejszej niż 3,0 m od linii rozgraniczającej tereny wód powierzchniowych śródlądowych.

§24. Na **terenach zieleni izolacyjnej**, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1ZI, 2ZI, 3ZI, 4ZI, 5ZI, 6ZI, 7ZI**, ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu: zieleni izolacyjna;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
  - a) dojeżdż i dojazdów związanych z funkcją terenu oraz dojazdów przeciwpożarowych,
  - b) małej architektury i oświetlenie terenu,
  - c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) nakaz realizacji zieleni izolacyjnej składającej się z gatunków zimozielonych nasadzonych w postaci wielopiętrowego zwartego pasa zieleni o szerokości minimum 5,0 m lub zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 80% powierzchni działki w postaci terenów zieleni,
  - c) nakaz wykonywania niezbędnych prac związanych z konserwacją i utrzymaniem zieleni.

§25. Na **terenach wód śródlądowych powierzchniowych**, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1WS, 2WS, 3WS, 4WS, 5WS, 6WS, 7WS**, ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu: wody śródlądowe powierzchniowe – ciek wodny;
- 2) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) ustala się zakaz zrzutu wszelkich ścieków do ciek wodny,
  - b) nakaz wykonywania prac regulacyjnych i porządkowych,
  - c) w sprawach nieuregulowanych niniejszą uchwałą w zakresie użytkowania terenów **WS**, mają zastosowanie przepisy odrębne.

§26. Na **terenach dróg publicznych**, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KD-Z, 2KD-Z, 1KD-L, 2KD-L, 3KD-L, 1KD-D, 2KD-D, 3KD-D, 4KD-D, 5KD-D, 6KD-D, 7KD-D, 8KD-D, 9KD-D, 10KD-D, 11KD-D, 12KD-D, 13KD-D, 14KD-D, 15KD-D, 16KD-D, 17KD-D, 18KD-D**, ustala się:

- 1) klasyfikację:
  - a) dla terenów **KD-Z** drogi klasy zbiorczej,
  - b) dla terenów **KD-L** drogi klasy lokalnej,
  - c) dla terenów **KD-D** drogi klasy dojazdowej;
- 2) dla terenów: **KD-Z** przekrój zgodnie z rysunkiem planu:
  - a) jednojezdniowy, z dwoma pasami ruchu z dopuszczeniem zwiększenia ilości pasów ruchu w strefach skrzyżowań,
  - b) dwustronne chodniki,
  - c) jedno- lub dwustronne ścieżki rowerowe,
  - d) nakaz nasadzeń szpalerów drzew zgodnie z rysunkiem planu,
  - e) dopuszcza się nasadzenia szpalerów drzew w miejscach innych niż na rysunku planu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dla terenów: **KD-L** i **KD-D** przekrój zgodnie z rysunkiem planu:
  - a) jednojezdniowy, z dwoma pasami ruchu z dopuszczeniem zwiększenia ilości pasów ruchu w strefach skrzyżowań,
  - b) dwustronne chodniki, z dopuszczeniem zamiany na ciągi pieszo-rowerowe, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) dopuszczenie lokalizacji stanowisk postojowych,
  - d) nakaz nasadzeń i odtworzenia szpalerów drzew zgodnie z rysunkiem planu,
  - e) dopuszcza się nasadzenia szpalerów drzew w miejscach innych niż na rysunku planu zgodnie z przepisami odrębnymi.

§27. Na **terenach ciągów pieszo-jezdnych** oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KD-P, 2KD-P, 3KD-P, 4KD-P, 5KD-P, 6KD-P, 7KD-P, 8KD-P, 9KD-P, 10KD-P, 11KD-P, 12KD-P, 13KD-P, 14KD-P, 15KD-P, 16KD-P, 17KD-P, 18KD-P, 19KD-P, 20KD-P, 21KD-P, 22KD-P, 23KD-P, 24KD-P**, ustala się:

- 1) klasyfikację; dla terenów **KD-P** ciągu pieszo-jezdnego,
- 2) dla terenów **KD-P** przekrój zgodnie z rysunkiem planu: jednoprzestrzenny z jednym pasem dla ruchu pieszego i kołowego,
- 3) dopuszcza się zmianę klasyfikacji ciągu pieszo-jezdnego na drogę publiczną po przebudowie do parametrów drogi publicznej.

§28. Na **terenach dróg wewnętrznych**, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW, 14KDW, 15KDW, 16KDW, 17KDW, 18KDW, 19KDW, 20KDW, 21KDW, 22KDW, 23KDW, 24KDW, 25KDW, 26KDW, 27KDW, 28KDW, 29KDW**, ustala się:

- 1) klasyfikację: dla terenów **KDW** drogi wewnętrznej,
- 2) dla terenów **KDW** przekrój zgodnie z rysunkiem planu: jednoprzestrzenny z jednym pasem dla ruchu pieszego i kołowego.

§29. Na **terenach parkingów**, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KP, 2KP, 3KP** ustala się następujące parametry zagospodarowania terenu:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu: parking;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) dopuszcza się wprowadzenie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz zieleni;
  - b) dla terenów **2KP** i **3KP** dopuszcza się realizację parkingu wielopoziomowego zamkniętego o dopuszczalnej liczbie kondygnacji nie większej 5 nadziemnych i wysokości nie większej niż 16 m oraz dowolnej liczbie kondygnacji podziemnych,
  - c) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - d) dla terenu **2KP** zakaz lokalizowania nowych obiektów w odległości mniejszej niż 10,0 m od terenów wód powierzchniowych śródlądowych,
  - e) w sprawach nieuregulowanych niniejszą uchwałą w zakresie użytkowania terenów **KP** mają zastosowanie przepisy odrębne.

§30. Na **terenach infrastruktury technicznej – elektroenergetyka**, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1E, 2E, 3E, 4E, 5E, 6E, 7E, 8E, 9E, 10E, 11E, 12E, 13E, 14E, 15E, 16E**, ustala się następujące parametry zagospodarowania terenu:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu: stacja transformatorowa;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) powierzchnia działki do 50,0 m<sup>2</sup>,
  - b) dla lokalizacji urządzeń elektroenergetycznych nie obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy;
  - c) dopuszcza się wprowadzenie zieleni izolacyjnej,
  - d) dopuszcza się realizację dojazdów gospodarczych i przeciwpożarowych,
  - e) nakaz wykonywania niezbędnych prac związanych z konserwacją i utrzymaniem zieleni,
  - f) obowiązek zachowania – 15% powierzchni działki w postaci terenów zieleni – powierzchni biologicznie czynnej,
  - g) w sprawach nieuregulowanych niniejszą uchwałą w zakresie użytkowania terenów **E** mają zastosowanie przepisy odrębne.

§31. Na **terenie infrastruktury technicznej – ciepłownictwo**, oznaczonym na rysunku planu symbolami **C**, ustala się następujące parametry zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe: ciepłownia,
  - b) dopuszczalne: budynki pomocnicze i socjalne;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna sumaryczna powierzchnia zabudowy budynkami kubaturowymi – do 60% powierzchni działki,
  - b) obowiązek zachowania – 20% powierzchni działki w postaci terenów zieleni – powierzchni biologicznie czynnej,
  - c) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - d) dopuszcza się wprowadzenie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - e) dopuszcza się realizację dojazdów gospodarczych i przeciwpożarowych,



- f) nakaz wykonywania niezbędnych prac związanych z konserwacją i utrzymaniem zieleni;
- 3) zasady i warunki zabudowy:
- a) adaptuje się istniejącą zabudowę ciepłowni z dopuszczeniem rozbudowy i remontów pod warunkiem zachowania ustaleń niniejszej uchwały,
  - b) w sprawach nieuregulowanych niniejszą uchwałą w zakresie użytkowania terenu **C** mają zastosowanie przepisy odrębne.

§32. Nie określa się 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, ze względu na ich nie występowanie na obszarze objętym planem.

§33. 1. W planie nie wyznacza się terenów wymagających wszczęcia postępowania scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych; nie określa się także szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.

2. Dopuszcza się:

- 1) podziały działek pod warunkiem zachowania zasad zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami planu na wszystkich działkach powstałych w wyniku tego podziału – z wyłączeniem terenów publicznych oraz działek związanych z obiektami infrastruktury technicznej;
- 2) łączenie działek w granicach poszczególnych terenów;
- 3) ustala się minimalną powierzchnię dla nowych działek:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 500 m<sup>2</sup>,
  - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – 700 m<sup>2</sup>;
- 4) dopuszcza się możliwość zmniejszenia ustalonej minimalnej powierzchni dla nowych działek maksymalnie o 10%;
- 5) dla nowych działek dopuszcza się powierzchnię mniejszą niż określona w pkt 3, w przypadku podziału wtórnego realizowanego na potrzeby powiększenia działki sąsiedniej.

§34. Określa się szczególne warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) Strefy oddziaływania linii elektroenergetycznych, które wynoszą:
  - a) SN 15kV po 7,5 m od rzutu poziomego skrajnych przewodów na zewnątrz linii,
  - b) nn 0,4 kV po 3,0 m od rzutu poziomego skrajnych przewodów na zewnątrz linii,
  - c) na obszarach stref oddziaływania linii elektroenergetycznych obowiązuje zakaz lokalizowania zabudowy związanej ze stałym pobytem ludzi oraz ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, a także nasadzeń zieleni wysokiej,
  - d) w przypadku skablowania i zdemontowania linii elektroenergetycznych przestają obowiązywać strefy oddziaływania od napowietrznych linii elektroenergetycznych;
- 2) Strefy ochronne wodociągów, które wynoszą:
  - a) do Ø250 mm po 3,0 m od rzutu poziomego skrajnych przewodów w obie strony,
  - b) od Ø251 mm do Ø500 mm po 5,0 m od rzutu poziomego skrajnych przewodów w obie strony,

- c) dla istniejących wodociągów ustala się strefy ochronne zgodnie z przebiegiem wynikającym z podkładu geodezyjnego rysunku planu,
  - d) dla projektowanej magistrali wodociągowej Ø300 mm ustala się strefy ochronne po 5,0 m od rzutu poziomego skrajnych przewodów w obie strony zgodnie z rysunkiem planu,
  - e) dla projektowanej magistrali wodociągowej Ø1400 mm ustala się strefy ochronne po 8,0 m od rzutu poziomego skrajnych przewodów w obie strony zgodnie z rysunkiem planu,
  - f) na obszarze stref ochronnych wodociągów obowiązuje zakaz lokalizowania wszelkiej zabudowy i nasadzeń zieleni wysokiej;
- 3) Strefy kontrolowane gazociągów niskiego i średniego ciśnienia, które wynoszą:
- a) po 0,5 m od osi gazociągu w obie strony,
  - b) dla istniejących gazociągów ustala się strefy ochronne zgodnie z przebiegiem wynikającym z podkładu geodezyjnego rysunku planu,
  - c) na obszarach stref kontrolowanych gazociągów niskiego i średniego ciśnienia obowiązuje zakaz lokalizowania wszelkiej zabudowy i nasadzeń zieleni wysokiej;
- 4) Strefy ochronne wojskowych urządzeń telekomunikacyjnych, które wynoszą:
- a) po 0,5 m od osi kabla w obie strony,
  - b) na obszarach stref ochronnych obowiązuje zakaz zabudowywania ich obiektami i powierzchnią trwałą,
  - c) nakaz uzgadniania na etapie założeń technicznych wszelkich inwestycji na obszarze stref ochronnych z właściwym miejscowo organem wojskowym;
- 5) Strefa III obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska wojskowego Krzesiny:  
Na obszarze strefy III obowiązują ograniczenia zgodnie z Rozporządzeniem Nr 40/07 Wojewody Wielkopolskiego z dnia 31 grudnia 2007 r. zmieniającym rozporządzenie w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska wojskowego Poznań – Krzesiny w Poznaniu.

§35. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) obowiązek zapewnienia dostępu do drogi publicznej dla każdej działki budowlanej;
- 2) dla działek nieposiadających bezpośredniego dostępu do drogi publicznej w dniu uchwalenia planu dopuszcza się możliwość ustanawiania zjazdów indywidualnych lokalizowanych na terenie istniejących działek sąsiednich;
- 3) dla nowowydzielonych działek obowiązek zapewnienia bezpośredniego dostępu do drogi;
- 4) dopuszcza się realizacji wyłącznie jednego zjazdu z terenów dróg na jedną działkę;
- 5) w przypadku nieruchomości zamieszkiwanej przez osoby niepełnosprawne dopuszcza się możliwość realizacji dodatkowego zjazdu z terenów dróg;
- 6) w przypadku działek narożnych obowiązek lokalizacji zjazdu z terenów dróg o niższej klasie oraz w jak największej odległości od skrzyżowania zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) szerokość dróg w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) zachowanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności jezdni, chodników, ścieżek rowerowych w granicy obszaru planu oraz z zewnętrznym układem komunikacyjnym z uwzględnieniem ustaleń planu;
- 9) dopuszczenie etapowania przy rozbudowie układu drogowego zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 10) dopuszczenie realizacji kanałów technologicznych w liniach rozgraniczających dróg podczas rozbudowy układu drogowego, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) dopuszczenie lokalizacji dodatkowych, nie wymienionych planem elementów układu komunikacyjnego, w tym drogowych obiektów inżynierskich;
- 12) parametry układu komunikacyjnego zgodnie z klasyfikacją i przepisami odrębnymi;
- 13) obowiązek rozbudowy i przebudowy układu komunikacyjnego w związku z realizacją inwestycji indywidualnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 14) w zależności od programu funkcjonalnego zapewnienie na działce pełnych potrzeb parkingowych zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym nie mniej niż:
  - a) na każdy dom w zabudowie jednorodzinnej: 2 stanowiska postojowe,
  - b) na każde 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej biur: 30 stanowisk postojowych, w tym 3 stanowiska postojowe dla pojazdów osób niepełnosprawnych,
  - c) na każde 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektów handlowych: 50 stanowisk postojowych, w tym 6 stanowisk postojowych dla pojazdów osób niepełnosprawnych,
  - d) na każde 100 miejsc w obiektach gastronomicznych: 36 stanowisk postojowych w tym 6 stanowisk postojowych dla pojazdów osób niepełnosprawnych,
  - e) na każde 15 dzieci przebywających w obiektach o funkcji przedszkolnej: 1 stanowisko postojowe oraz dodatkowo 3 stanowiska postojowe dla pracowników i obsługi tych obiektów,
  - f) na każde 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektów usługowych innych niż wymienione wyżej: 50 stanowisk postojowych, w tym 6 stanowisk postojowych dla pojazdów osób niepełnosprawnych,
  - g) w przypadku lokalizacji na działkach na terenach **MN** lokali usługowych innych niż wymienione wyżej: dodatkowo 2 stanowiska postojowe;
- 15) Na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej ustala się:
  - a) na każde mieszkanie 1,5 stanowiska postojowego, w tym 1 stanowisko postojowe na 30 mieszkań dla pojazdów osób niepełnosprawnych, łącznie dla wszystkich terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
  - b) lokalizację stanowisk postojowych w obiektach garażowych wielopoziomowych i na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
  - c) dopuszcza się możliwość realizacji normatywu parkingowego określonego w lit. a) na terenach parkingów **KP**.

§36. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) zachowanie istniejącej sieci infrastruktury technicznej z dopuszczeniem jej remontu i rozbudowy, a w przypadku lokalizacji poza terenami komunikacji przełożenia jej na tereny komunikacji kosztem i staraniem zainteresowanego podmiotu;
- 2) odprowadzenie ścieków do zbiorników bezodpływowych, z których ścieki będą systematycznie wywożone przez koncesjonowanego przewoźnika do oczyszczalni ścieków, a po wykonaniu kanalizacji sanitarnej obowiązek podłączenia do kanalizacji zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z powierzchni zanieczyszczonych o trwałej nawierzchni do kanalizacji deszczowej zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 4) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej, a w przypadku budowy nowej sieci nn i SN obowiązek kablowania sieci;
- 5) lokalizacja stacji transformatorowo-rozdzielczych na samodzielnych działkach z dostępem do drogi publicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 6) na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej **MW** dopuszcza się budowę stacji transformatorowych wbudowanych w budynki, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) w szczególnych przypadkach dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych małogabarytowych w miejscach innych niż na rysunku planu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) dopuszczenie lokalizacji inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi;
- 9) do celów grzewczych należy stosować paliwa charakteryzujące się niskimi wskaźnikami emisyjnymi takie jak: paliwa płynne, gazowe, stałe - drewno, biomasa, lub alternatywne źródła energii;
- 10) zaopatrzenie w gaz z sieci, a do czasu wybudowania sieci gazowej dopuszcza się stosowanie gazu płynnego;
- 11) zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej;
- 12) zakaz wprowadzania ścieków do wód lub do ziemi;
- 13) w przypadku konieczności budowy lub przebudowy podziemnej infrastruktury technicznej nakaz uzgadniania z Regionalnym Węzłem Łączności w Poznaniu wszelkich prac ziemnych ze względu na zlokalizowanie aktualnie eksploatowanych i przewidzianych do dalszej eksploatacji wojskowych naziemnych i podziemnych urządzeń telekomunikacyjnych w rejonie ulic: Żabikowskiej i Kościuszki.

§37. Nie określa się innych niż dotychczasowe sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, do czasu ich zagospodarowania zgodnego z uchwałą.

§38. Ustala się 30% stawkę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu, w związku z uchwaleniem planu.

## Rozdział 3

### **Przepisy końcowe**

- §39. 1. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Luboń.
2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

**Uzasadnienie do  
uchwały Nr XLIX/261/2010  
Rady Miasta Luboń  
z dnia 30 września 2010 r.**

w sprawie: **uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Luboń - „Żabikowo Centrum - Północ”**

W dniu 1 marca 2007 r. Rada Miasta Luboń podjęła Nr VII/43/2007 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Luboń - „Żabikowo Centrum - Północ”.

Obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia planu zostało wywieszone na tablicy ogłoszeń w dniu 9 października 2007 r. oraz opublikowane w „Głosie Wielkopolskim”. O przystąpieniu do sporządzenia planu powiadomiono organy właściwe do opiniowania i uzgadniania projektu planu miejscowego.

Projekt planu został dnia 18 listopada 2009 r. pozytywnie zaopiniowany przez Gminną Komisję Urbanistyczno – Architektoniczną.

Projekt planu został również przesłany do zaopiniowania dnia 21 grudnia 2009 r. właściwym organom administracji stosownie do przedmiotu planu.

Przesłanie projektu powyższego planu do uzgodnienia organom właściwym do uzgadniania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego nastąpiło dnia 21 i 22 grudnia 2009 r. Projekt planu uzyskał pozytywne opinie i uzgodnienia od wszystkich instytucji.

Dnia 15 marca 2010 r. wywieszono na tablicy ogłoszeń obwieszczenie o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu oraz opublikowano komunikat w „Głosie Wielkopolskim”. W dniu 12 kwietnia 2010 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie miejscowego planu rozwiązaniami, która spotkała się z dużym zainteresowaniem ze strony właścicieli lub władających nieruchomościami, których interes prawny mógłby być naruszony ustaleniami planu. W okresie podanym w ogłoszeniu wniesiono uwagi, których część została uwzględniona.

Dnia 28 czerwca 2010 r. wywieszono na tablicy ogłoszeń obwieszczenie o powtórny wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu oraz opublikowano komunikat w „Głosie Wielkopolskim”. W dniu 27 lipca 2010 r. odbyła się powtórna dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie miejscowego planu rozwiązaniami. W okresie podanym w ogłoszeniu wniesiono uwagi, których część została uwzględniona.

Wobec wyczerpania pełnej procedury opracowania projektu planu miejscowego, uzasadnionym jest skierowanie go do uchwalenia przez Radę Miasta Luboń.

Burmistrz Miasta Lubonia

# OSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA LUBOŃ - "ZABIKOWO CENTRUM - PÓŁNOC"

ROZWIĄZANIE ARCHITEKTURA I PLANOWANIE

SKALA 1:1000



**Załącznik nr 2 do  
uchwały Nr XLIX/261/2010  
Rady Miasta Luboń  
z dnia 30 września 2010 r.**

**Rozstrzygnięcie Rady Miasta Luboń o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Miasta Luboń - „Żabikowo Centrum – Północ” inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania**

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami) Rada Miasta Luboń rozstrzyga co następuje:

**§ 1**

Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:

1. Zadania w zakresie realizacji dróg publicznych przewidzianych w planie oraz związanych z nimi wykupami terenów, prowadzić będą właściwe jednostki miejskie.
2. Zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej i kanalizacji sanitarnej, energetycznej, gazociągowej i ciepłej, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych. Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z planem gospodarki odpadami oraz na podstawie przepisów odrębnych.
3. Za podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowić będą zapisy Wieloletniego Programu Inwestycyjnego Miasta Luboń.
4. Określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań, ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu Wieloletniego Programu Inwestycyjnego Miasta Luboń.
5. Inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

**§ 2**

Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej określonych w planie.

Finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez:

1. Wydatki z budżetu miasta;
2. Udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno – prawnym lub w formie partnerstwa publiczno – prywatnego – „PPP”, a także właścicieli nieruchomości;

3. Współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy – w ramach m.in.:
- a) dotacji unijnych,
  - b) dotacji samorządu województwa,
  - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
  - d) kredytów i pożyczek bankowych,
  - e) innych środków zewnętrznych.