



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 10 maja 2024 r.

Poz. 4719

OBWIESZCZENIE RADY MIASTA LUBOŃ

z dnia 16 kwietnia 2024 r.

w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Żabikowo Zachód”

1. Na podstawie art. 16 ust. 3 ustawy z dnia 20 lipca 2000 r. o ogłaszaniu aktów normatywnych i niektórych innych aktów prawnych (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1461) ogłasza się w załączniku do niniejszego obwieszczenia jednolity tekst uchwały Nr VII/50/2019 Rady Miasta Luboń z 14 marca 2019 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Żabikowo Zachód” (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego z dnia 25 marca 2019 r. poz. 3093), z uwzględnieniem zmian wprowadzonych:

1) uchwałą Nr LXVII/521/2024 Rady Miasta Luboń z 14 marca 2024 r. zmieniającą uchwałę w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Żabikowo Zachód” (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego z dnia 25 marca 2024 r. poz. 3201).

2. Podany w załączniku do niniejszego obwieszczenia tekst jednolity uchwały nie obejmuje:

1) w § 1 w ust. 3 pkt 2 i w § 1 w ust. 3 pkt 3 uchwały Nr VII/50/2019 Rady Miasta Luboń z 14 marca 2019 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Żabikowo Zachód” (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego z dnia 25 marca 2019 r. poz. 3093), które stanowią:

„2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Miasta Luboń o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;

3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie Rady Miasta Luboń o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.”;

2) § 12 i § 13 uchwały Nr VII/50/2019 Rady Miasta Luboń z 14 marca 2019 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Żabikowo Zachód” (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego z dnia 25 marca 2019 r. poz. 3093), które stanowią:

„§ 12. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Luboń.

§ 13. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.”;

3) załącznika nr 2 do uchwały Nr VII/50/2019 Rady Miasta Luboń z 14 marca 2019 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Żabikowo Zachód”(Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego z dnia 25 marca 2019 r. poz. 3093) ¹⁾;

¹⁾ załącznik nr 2 do uchwały nr VII/50/2019 Rady Miasta Luboń z dnia 14 marca 2019 r.- rozstrzygnięcie Rady Miasta Luboń o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

- 4) załącznika nr 3 do uchwały Nr VII/50/2019 Rady Miasta Luboń z 14 marca 2019 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Żabikowo Zachód”(Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego z dnia 25 marca 2019 r. poz. 3093) ²⁾;
- 5) w § 1 ust. 2 uchwały Nr LXVII/521/2024 Rady Miasta Luboń z 14 marca 2024 r. zmieniającej uchwałę w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Żabikowo Zachód” (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego z dnia 25 marca 2024 r. poz. 3201), który stanowi:
- „2. Integralnymi częściami uchwały są:
- 1) załącznik nr 1 - rozstrzygnięcie Rady Miasta Luboń o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
 - 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Miasta Luboń o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
 - 3) załącznik nr 3 - dane przestrzenne utworzone dla planu.”;
- 6) § 3 i § 4 uchwały Nr LXVII/521/2024 Rady Miasta Luboń z 14 marca 2024 r. zmieniającej uchwałę w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Żabikowo Zachód” (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego z dnia 25 marca 2024 r. poz. 3201), które stanowią:
- „§ 3. Wykonanie niniejszej Uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Luboń.
- § 4. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.”;
- 7) załącznika nr 1 do uchwały Nr LXVII/521/2024 Rady Miasta Luboń z 14 marca 2024 r. zmieniającej uchwałę w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Żabikowo Zachód” (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego z dnia 25 marca 2024 r. poz. 3201) ³⁾;
- 8) załącznika nr 2 do uchwały Nr LXVII/521/2024 Rady Miasta Luboń z 14 marca 2024 r. zmieniającej uchwałę w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Żabikowo Zachód” (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego z dnia 25 marca 2024 r. poz. 3201) ⁴⁾;
- 9) załącznika nr 3 do uchwały Nr LXVII/521/2024 Rady Miasta Luboń z 14 marca 2024 r. zmieniającej uchwałę w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Żabikowo Zachód” (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego z dnia 25 marca 2024 r. poz. 3201) ⁵⁾.

Przewodnicząca Rady Miasta Luboń
(-) Teresa Zygmantowska

²⁾ załącznik nr 3 do uchwały nr VII/50/2019 Rady Miasta Luboń z dnia 14 marca 2019 r. - rozstrzygnięcie Rady Miasta Luboń o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

³⁾ załącznik nr 1 do uchwały nr LXVII/521/2024 Rady Miasta Luboń z dnia 14 marca 2024 r. - rozstrzygnięcie Rady Miasta Luboń o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

⁴⁾ załącznik nr 2 do uchwały nr LXVII/521/2024 Rady Miasta Luboń z dnia 14 marca 2024 r. - rozstrzygnięcie Rady Miasta Luboń o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

⁵⁾ załącznik nr 3 do uchwały nr LXVII/521/2024 Rady Miasta Luboń z dnia 14 marca 2024 r.- dane przestrzenne utworzone dla planu

Załącznik
do obwieszczenia
Rady Miasta Luboń
z 16 kwietnia 2024 r.

Uchwała Nr VII/50/2019
Rady Miasta Luboń
z dnia 14 marca 2019 r.
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
„Żabikowo Zachód”

(tekst jednolity)

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40, 572, 1463 i 1688) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597, 1688, 1890, 2029, 2739), Rada Miasta Luboń uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Żabikowo Zachód” zwany dalej planem, po stwierdzeniu, że nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Luboń przyjętego uchwałą nr XXXII/234/2017 Rady Miasta Luboń z dnia 8 maja 2017 r.

2. Granice obszaru objętego planem określa rysunek planu.

3. Integralnymi częściami planu są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu, w skali 1:1000, zatytułowany miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Żabikowo Zachód”;
- 2) ¹⁾ (pominięty).
- 3) ²⁾ (pominięty).

Rozdział 1.
Ustalenia ogólne

§ 2. 1. Ilekroć w ustaleniach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **budynku garażowo-gospodarczym** – należy przez to rozumieć budynek garażowy lub budynek garażowy z wydzieloną częścią dla celów gospodarczych lub budynek gospodarczy;
- 2) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci do 12°;
- 3) **dachu stromym** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci od 25° do 45°;
- 4) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą minimalną odległość od linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, na której można sytuować budynki;
- 6) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, na której musi być usytuowane co najmniej 60% długości ściany budynku;
- 7) **ogrodzeniu ażurowym** – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym część ażurowa stanowi nie mniej niż 60% powierzchni całkowitej ogrodzenia;
- 8) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię wszystkich budynków zlokalizowanych na działce, mierzoną jako rzut pionowy zewnętrznych krawędzi ścian budynku na powierzchnię terenu;
- 9) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw, innych niż stanowiące podstawę prawną niniejszej uchwały, wraz z aktami wykonawczymi;

¹⁾ Zamieszczony w ust. 2 pkt. 1 obwieszczenia.

²⁾ Zamieszczony w ust. 2 pkt. 1 obwieszczenia.

- 10) **systemie informacji miejskiej** – należy przez to rozumieć system tablic informacyjnych, opisujących i ułatwiających orientację, w tym tablice z nazwą ulicy, numerem posesji, tablice oznakowujące obiekty użyteczności publicznej oraz tablice z ogłoszeniami;
- 11) **terenie** – należy przez to rozumieć teren o ustalonym przeznaczeniu i określonych zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 12) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć usługi, których oddziaływanie nie przekracza granic działki budowlanej albo terenu objętego inwestycją oraz które nie są zaliczane do przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 13) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć pas zwartej zieleni wielopiętrowej, w tym wysokiej, złożony z gatunków odpornych na zanieczyszczenia, oddzielający funkcjonalnie i optycznie obiekty uciążliwe od terenów sąsiednich;
- 14) **zieleni wysokiej** – należy przez to rozumieć nasadzenia drzew, krzewów o wysokości nie mniejszej niż 3 m.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie regulacyjne:
 - a) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania,
 - b) obowiązująca linia zabudowy,
 - c) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 3) przeznaczenie terenu oznaczone graficznie oraz symbolem cyfrowo – literowym;
- 4) zieleni wysoka;
- 5) wartościowe drzewa;
- 6) linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110kV wraz z pasem technologicznym;
- 7) strefa zieleni izolacyjnej;
- 8) złoża węgla brunatnego „Mosina” WB 768;
- 9) granica strefy ochronnej od cementarza.

3. Ustala się następujące przeznaczenia terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub 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**;
- 3) teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem: **1U**;
- 4) tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1E, 2E**;
- 5) teren drogi publicznej – lokalnej, oznaczony na rysunku planu symbolem: **1KDL**;
- 6) tereny dróg publicznych – dojazdowych, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD, 12KDD, 13KDD, 14KDD, 15KDD**;
- 7) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW**.

§ 3. 1. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego ustala się:

- 1) nakaz lokalizacji zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy, z zastrzeżeniem, że:

- a) przed wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy, w liniach rozgraniczających tereny **MN**, **MN/U**, mogą być sytuowane: schody zewnętrzne, pochylnie, balkony, tarasy, zadaszenia nad wejściem, ryzality i wykusze, o głębokości nie przekraczającej 1,5 m od lica ściany budynku,
 - b) dla obiektów, których część zlokalizowana jest przed linią zabudowy, wyznaczoną na rysunku planu, dopuszcza się nadbudowę i przebudowę tej części, realizowaną wyłącznie w istniejącym obrysie, zgodnie z ustaleniami planu,
 - c) dla budynków garażowo-gospodarczych dopuszcza się lokalizację poza obowiązującą linią zabudowy, bez prawa jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczających teren drogi,
 - d) w przypadku działek, na których znajdują się dwie obowiązujące linie zabudowy dopuszcza się sytuowanie zabudowy na jednej obowiązującej linii zabudowy,
 - e) wyznaczone linie zabudowy nie obowiązują w przypadku lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej;
- 2) w odniesieniu do istniejących budynków przy prowadzeniu robót budowlanych dopuszcza się:
- a) zachowanie, remont, przebudowę, nadbudowę i rozbudowę,
 - b) zachowanie dotychczasowej geometrii dachów przy rozbudowie i nadbudowie;
- 3) dopuszcza się lokalizację budynków garażowo - gospodarczych w odległości 1,5m od granicy sąsiedniej działki budowlanej lub bezpośrednio przy tej granicy;
- 4) nakaz stosowania ogrodzeń ażurowych;
- 5) zakaz lokalizowania:
- a) ogrodzeń pełnych i ogrodzeń z betonowych elementów prefabrykowanych,
 - b) reklam wolno stojących, reklam na budynkach oraz reklam z wykorzystaniem ekranów, np. plazmowych, typu LED oraz wyświetlanych ruchomych obrazów,
 - c) nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych,
 - d) wiat przed liniami zabudowy,
 - e) urządzeń, takich jak: klimatyzatory, wentylatory na ścianach frontowych budynków;
- 6) zakaz realizacji ściany budynków jako pełnej od strony dróg publicznych zlokalizowanych w planie na terenach: **1MN**, **2MN**, **3MN**, **4MN**, **5MN**, **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**;
- 7) zakaz stosowania jaskrawej kolorystki materiałów wykończeniowych za wyjątkiem obiektów budowlanych stanowiących wyposażenie placu zabaw;
- 8) nakaz krycia dachów dachówką ceramiczną, betonową lub innym materiałem dachówkopodobnym;
- 9) zakaz krycia dachów stalowymi płytami wielowarstwowymi i fałdowymi;
- 10) dopuszczenie lokalizacji:
- a) kondygnacji podziemnych,
 - b) szyldów o powierzchni do 0,5 m² sytuowanych:
 - w obrębie parteru budynku, które nie mogą przesłaniać detali architektonicznych, takich jak obramowania drzwi i okien,
 - na ogrodzeniu,
 - c) obiektów małej architektury,
 - d) elementów systemu informacji miejskiej,
 - e) słupów ogłoszeniowych w formie walca lub graniastosłupa o średnicy do 1,5 m i wysokości do 3,5 m,
 - f) grodzonych placów zabaw.

2. W zakresie **zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym zasad kształtowania krajobrazu** ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 2) zakaz przekraczania standardów jakości środowiska poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zakaz lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 4) zagospodarowanie mas ziemnych pozyskanych podczas prac budowlanych w obrębie terenu lub usuwanie ich z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 5)³⁾ (uchylony)
- 6) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku określone w przepisach odrębnych:
 - a) tereny MN – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) tereny MN/U – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
 - c) w przypadku lokalizacji przedszkoli i żłobków na terenach oznaczonych symbolami MN/U – jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 7) zagospodarowanie zielenią, w tym zielenią wysoką, wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenów, z uwzględnieniem wymagań dotyczących lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej;
- 8) lokalizację stref zieleni izolacyjnej na terenie 1U zgodnie z rysunkiem planu;
- 9) lokalizację zieleni wysokiej zgodnie z rysunkiem planu;
- 10) ochronę wartościowych drzew w liniach rozgraniczających dróg, w szczególności zachowanie i uzupełnienie istniejących zadrzewień, a w przypadku kolizji z planowaną infrastrukturą lub zabudową wymóg jej przesadzenia lub wprowadzenia nowych nasadzeń.

3. Nie określa się **zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej.**

4. W zakresie **wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych** ustala się:

- 1) nakaz stosowania rozwiązań technologicznych poprawiających dostępność poszczególnych terenów dla osób niepełnosprawnych i starszych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury niekolidujących z sieciami infrastruktury technicznej oraz elementów systemu informacji miejskiej i słupów ogłoszeniowych;
- 3) w granicach poszczególnych terenów stosowanie spójnych elementów zagospodarowania w zakresie: obiektów małej architektury, oświetlenia, nawierzchni jezdni, chodników, ścieżek rowerowych, ciągów pieszo – rowerowych;
- 4) wprowadzenie nasadzeń zieleni przyulicznej w ramach modernizacji i urządzania dróg publicznych, jeżeli nie kolidują z parametrami drogi i infrastrukturą techniczną.

5. W zakresie **granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa** ustala się:

- 1) szerokość pasa technologicznego istniejącej linii energetycznej zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) część obszaru objętego planem położoną w granicach zasięgu udokumentowanego złoża węgla brunatnego „Mosina” WB 768.

6. W zakresie **zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

³⁾Przez § 2 pkt 1 lit. a uchwały Nr LXVII/521/2024 Rady Miasta Luboń z dnia 14 marca 2024 r. zmieniającej uchwałę w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Żabikowo Zachód”.

- 1) nie ustala się obszarów wymagających przeprowadzania scaleń i podziałów nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z wydzielonymi w planie liniami rozgraniczającymi, przy czym:
 - a) minimalna powierzchnia działki na terenach oznaczonych symbolami: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 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** - 800 m²,
 - b) minimalną szerokość frontu działki na terenach oznaczonych symbolami: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 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** - 22 m,
 - c) kąt położenia bocznych granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej drogi, z której następuje główny wjazd na działkę dla terenów oznaczonych symbolami: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 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** - od 60° do 120°.

7. W zakresie **szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy** ustala się:

- 1) dla wszelkich projektowanych budowli o wysokości równej i wyższej niż 50 m nad poziom terenu obowiązek zgłoszenia do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę;
- 2) strefę ochronną o promieniu 50 m od cmentarza, znajdującego się poza obszarem planu, zgodnie z rysunkiem planu, w której obowiązują ograniczenia zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) uwzględnienie wymagań i ograniczeń wynikających z przebiegu sieci infrastruktury technicznej, w tym istniejącej infrastruktury teletechnicznej niezbędnej dla potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa;
- 4) w pasie technologicznym istniejącej linii elektroenergetycznej, zgodnie z rysunkiem planu, lokalizację zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi.

8. W zakresie **zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji** ustala się:

- 1) obsługę komunikacyjną terenów z przyległych dróg wyznaczonych w planie;
- 2) zachowanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności: jezdni, ścieżek rowerowych, chodników, w granicach obszarów objętych planem z zewnętrznym układem komunikacyjnym, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w odniesieniu do istniejących dróg publicznych dopuszczenie: zachowania, remontów, przebudowy zgodnie z ustaleniami planu;
- 4) parametry układu komunikacyjnego zgodnie z klasyfikacją i przepisami odrębnymi – w zakresie niezdefiniowanym ustaleniami planu;
- 5) w liniach rozgraniczających dróg lokalizację: jezdni, chodników;
- 6) dopuszczenie lokalizacji innych elementów pasa drogowego, w tym: drogowych obiektów inżynierskich, schodów, pochylni, ścieżek rowerowych, ciągów pieszo – rowerowych, infrastruktury technicznej, małej architektury, pasów zieleni, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) dopuszczenie lokalizacji urządzeń obsługi komunikacji zbiorowej: przystanków, zatok autobusowych, wiat, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) nakaz zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych w granicach działki budowlanej w liczbie nie mniejszej niż:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny, w tym w garażu z zastrzeżeniem, że w przypadku wydzielenia lokalu użytkowego w budynku mieszkalnym należy zachować ustalenia lit. b-f, jednak nie mniej niż 1 miejsce postojowe dodatkowo,
 - b) na każde 1000 m² powierzchni użytkowej biur: 30 miejsc postojowych,

- c) na każde 1000 m² powierzchni użytkowej obiektów handlowych: 30 miejsc postojowych,
 - d) na każde 100 miejsc w obiektach gastronomicznych: 36 miejsc postojowych,
 - e) na każde 15 dzieci przebywających w obiektach o funkcji opiekuńczej, edukacyjnej, wychowawczej: 1 miejsce postojowe oraz dodatkowo 3 miejsca postojowe dla pracowników i obsługi tych obiektów,
 - f) na każde 1000 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych innych niż wymienione wyżej: 50 miejsc postojowych,
 - g) miejsc postojowych dla pojazdów osób zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - h) dla obiektów wielofunkcyjnych sumaryczną liczbę miejsc postojowych wynikającą z wymogów parkingowych określonych w lit. a-f;
- 9) dla obiektów usługowych wymienionych w punkcie 8 lit. b-f oraz h nakaz zapewnienia minimum 1 miejsca przeładunku towarów zlokalizowanego poza stanowiskami postojowymi;
- 10) minimalną liczbę miejsc postojowych dla rowerów w obrębie działki budowlanej:
- a) dla obiektów handlowych na każde 1000 m² powierzchni użytkowej 10 miejsc postojowych, jednak nie mniej niż 2 miejsca postojowe ogółem,
 - b) dla obiektów biur i urzędów na każde 1000 m² powierzchni użytkowej 5 miejsc postojowych, jednak nie mniej niż 5 miejsc postojowych ogółem,
 - c) dla obiektów gastronomicznych na 100 miejsc w obiektach gastronomicznych 10 miejsc postojowych, jednak nie mniej niż 3 miejsca postojowe ogółem,
 - d) dla obiektów usługowych innych niż wymienione wyżej na każde 1000 m² powierzchni użytkowej 10 miejsc postojowych, jednak nie mniej niż 2 miejsca postojowe ogółem,
 - e) dla obiektów o funkcji przedszkolnej nie mniej niż 3 miejsca postojowe.

9. W zakresie **zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej** ustala się:

- 1) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zachowanie ciągłości istniejących sieci z możliwością prowadzenia robót budowlanych;
- 3) lokalizację sieci, obiektów oraz urządzeń infrastruktury technicznej na obszarze planu;
- 4) dopuszczenie budowy systemu monitoringu wizyjnego oraz systemu służb ratowniczych i bezpieczeństwa publicznego;
- 5) zaopatrzenie w wodę, w tym w wodę do celów przeciwpożarowych z sieci wodociągowych;
- 6) odprowadzanie ścieków bytowych i komunalnych: do sieci kanalizacji sanitarnej z dopuszczeniem do czasu jej realizacji, gromadzenia ścieków w szczelnych zbiornikach bezodpływowych;
- 7) ⁴⁾ odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7a) ⁵⁾ dopuszczenie realizacji obiektów i urządzeń służących retencjonowaniu wód opadowych i roztopowych;
- 8) zaopatrzenie w energię elektryczną:
 - a) z sieci energetycznej,
 - b) dopuszcza się stosowanie odnawialnych źródeł energii, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych;
- 9) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej;

⁴⁾ W brzmieniu ustalonym przez § 2 pkt 1 lit. b tiret pierwsze uchwały nr LXVII/521/2024 Rady Miasta Luboń z dnia 14 marca 2024r. zmieniającej uchwałę w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Żabikowo Zachód".

⁵⁾ Dodany przez § 2 pkt 1 lit. b tiret drugie uchwały nr LXVII/521/2024 Rady Miasta Luboń z dnia 14 marca 2024 r. zmieniającej uchwałę w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Żabikowo Zachód".

10) obsługa telekomunikacyjna:

- a) dopuszczenie budowy i rozbudowy telekomunikacyjnej sieci kablowej,
- b) dopuszczenie lokalizacji węzłów telekomunikacyjnych i szafek kablowych w liniach rozgraniczających ulic oraz wewnątrz terenów z dostępem do drogi publicznej;

11) ogrzewanie: gazowe, olejowe, elektryczne lub inne, wyłącznie z ekologicznych źródeł ciepła;

12) inne elementy uzbrojenia terenu: zgodnie z przepisami odrębnymi.

10. Nie określa się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Rozdział 2.

Ustalenia szczegółowe w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby miejsc do parkowania w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów

§ 4. 1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN ustala się:

- 1) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolno stojącej;
- 2) dopuszczenie zachowania istniejących budynków mieszkalnych wielorodzinnych na terenie 3MN;
- 3) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) budynków garażowo-gospodarczych,
 - b) wiat,
 - c) dojeżdż i dojazdów.

2. Na terenach wymienionych w ust. 1 ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) lokalizacja nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego, jednego budynku garażowo-gospodarczego i jednej wiaty na działce budowlanej;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,01 do 1,2;
- 4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 40% powierzchni działki budowlanej;
- 5) wysokość:
 - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych: do 3 kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 12 m do najwyższego punktu kalenicy,
 - b) budynków garażowo-gospodarczych: 1 kondygnacja nadziemna i nie więcej niż 7 m do najwyższego punktu kalenicy,
 - c) wiat: nie więcej niż 4 m;
- 6) geometria i pokrycie dachów:
 - a) strome,
 - b) pokrycie dachów: zgodnie z §3 ust. 1 pkt 8 i 9;
- 7) powierzchnia zabudowy:
 - a) budynków garażowo-gospodarczych: nie większa niż 50 m², przy czym dopuszcza się łączenie z budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym,

- b) wiat: nie większa niż 30 m²;
- 8) powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejsza niż: 800 m²;
- 9) dopuszczenie zmniejszenia powierzchni określonej w pkt 8:
 - a) w przypadku gdy w wyniku podziału do osiągnięcia minimalnej powierzchni działki budowlanej brakuje nie więcej niż 10%,
 - b) w przypadku podziału wtórnego realizowanego w celu powiększenia działki sąsiedniej, pod warunkiem zachowania ustaleń planu dla pozostałej części dzielonej działki budowlanej,
 - c) w przypadku wydzielania działek pod obiekty infrastruktury technicznej, dojazdu i dojazdu;
- 10) nakaz zapewnienia miejsc postojowych zgodnie z § 3 ust. 8 pkt 8.

§ 5. 1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub 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** ustala się:

- 1) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub budynków mieszkalno-usługowych lub budynków usługowych, w zabudowie wolno stojącej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) budynków garażowo-gospodarczych,
 - b) usług nieuciążliwych,
 - c) wiat,
 - d) dojazd i dojazdów.

2. Na terenach wymienionych w ust. 1 ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,01 do 1,6;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 40% powierzchni działki budowlanej;
- 4) wysokość:
 - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych i mieszkalno-usługowych: do 3 kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 12 m do najwyższego punktu kalenicy,
 - b) budynków usługowych: 1 kondygnacja nadziemna i nie więcej niż 7 m do najwyższego punktu kalenicy,
 - c) budynków garażowo-gospodarczych: 1 kondygnacja nadziemna i nie więcej niż 7 m do najwyższego punktu kalenicy,
 - d) wiat: nie więcej niż 4 m;
- 5) geometria i pokrycie dachów:
 - a) strome,
 - b) pokrycie dachów: zgodnie z §3 ust. 1 pkt 8 i 9;
- 6) powierzchnia zabudowy:
 - a) budynków garażowo-gospodarczych: nie większa niż 50 m², przy czym dopuszcza się łączenie z budynkiem mieszkalnym jednorodzinny, budynkiem mieszkalno-usługowym,
 - b) wiat: nie większa niż 30 m²;
- 7) powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejsza niż: 800 m²;
- 8) dopuszczenie zmniejszenia powierzchni określonej w pkt 7:
 - a) w przypadku gdy w wyniku podziału do osiągnięcia minimalnej powierzchni działki budowlanej brakuje nie więcej niż 10%,

- b) w przypadku podziału wtórnego realizowanego w celu powiększenia działki sąsiedniej, pod warunkiem zachowania ustaleń planu dla pozostałej części dzielonej działki budowlanej,
 - c) w przypadku wydzielania działek pod obiekty infrastruktury technicznej, dojścia i dojazdu;
- 9) nakaz zapewnienia miejsc postojowych zgodnie z § 3 ust. 8 pkt 8, 9 i 10.

§ 6. 1. Dla terenu zabudowy usługowej oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1U** ustala się:

- 1) lokalizację budynków usługowych w zabudowie wolno stojącej;
 - 2) dopuszczenie zachowania istniejącego budynku mieszkalnego jednorodzinne;
 - 3) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) budynków garażowo-gospodarczych,
 - b) usług nieuciążliwych,
 - c) wiat,
 - d) dojść i dojazdów.
2. Na terenie wymienionym w ust. 1 ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy: 60% powierzchni działki budowlanej;
 - 2) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,01 do 2,4;
 - 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 20% powierzchni działki budowlanej;
 - 4) wysokość:
 - a) budynków usługowych: do 3 kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 15 m dla dachów stromych do najwyższego punktu kalenicy lub nie więcej niż 12 m dla dachów płaskich,
 - b) budynków garażowo-gospodarczych: 1 kondygnacja nadziemna i nie więcej niż 7 m dla dachów stromych do najwyższego punktu kalenicy lub nie więcej niż 4 m dla dachów płaskich,
 - c) wiat: nie więcej niż 4 m;
 - 5) geometria i pokrycie dachów:
 - a) geometria dachów: dowolna,
 - b) pokrycie dachów: zgodnie z §3 ust. 1 pkt 8 i 9;
 - 6) powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejsza niż: 800 m²;
 - 7) dopuszczenie zmniejszenia powierzchni określonej w pkt 6:
 - a) w przypadku gdy w wyniku podziału do osiągnięcia minimalnej powierzchni działki budowlanej brakuje nie więcej niż 10%,
 - b) w przypadku podziału wtórnego realizowanego w celu powiększenia działki sąsiedniej, pod warunkiem zachowania ustaleń planu dla pozostałej części dzielonej działki budowlanej,
 - c) w przypadku wydzielania działek pod obiekty infrastruktury technicznej, dojścia i dojazdu;
 - 8) nakaz zapewnienia miejsc postojowych zgodnie z § 3 ust. 8 pkt 8, 9 i 10.

§ 7. 1. Dla **terenów infrastruktury technicznej – elektroenergetyka** oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1E**, **2E** ustala się lokalizację obiektów elektroenergetycznych.

2. Na terenach wymienionych w ust. 1 ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy: 60% powierzchni działki budowlanej;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,01 do 0,6;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 10% powierzchni działki budowlanej;
- 4) wysokość obiektów elektroenergetycznych: 1 kondygnacja nadziemna i nie więcej niż 3 m;

5) geometria i pokrycie dachów obiektów elektroenergetycznych: dowolne.

§ 8. 1. Dla **terenu drogi publicznej - lokalnej** oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1KDL** ustala się:

- 1) klasyfikację drogi publicznej: droga klasy lokalnej;
- 2) lokalizację urządzeń infrastruktury drogowej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) obiektów i urządzeń obsługi uczestników ruchu,
 - b) miejsc postojowych.

2. Na terenie wymienionym w ust. 1 ustala się następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) wiaty przystankowe autobusowe:
 - a) wysokość: nie więcej niż 2,5 m,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy: 8 m².

§ 9. 1. Dla **terenów dróg publicznych** oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD, 12KDD, 13KDD, 14KDD, 15KDD** ustala się:

- 1) klasyfikację dróg publicznych: drogi klasy dojazdowej;
- 2) lokalizację urządzeń infrastruktury drogowej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) obiektów i urządzeń obsługi uczestników ruchu,
 - b) miejsc postojowych.

2. Na terenach wymienionych w ust. 1 ustala się następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) wiaty przystankowe autobusowe:
 - a) wysokość: nie więcej niż 2,5 m,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy: 8 m².

§ 10. 1. Dla **terenów dróg wewnętrznych** oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW** ustala się lokalizację infrastruktury drogowej zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Na terenach wymienionych w ust. 1 ustala się następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających ulic zgodnie z rysunkiem planu,
- 2) dopuszcza się wydzielenie dla ruchu kołowego i pieszego wspólnej nawierzchni.

Rozdział 3. Przepisy końcowe

§ 11. Na podstawie art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się wysokość stawki procentowej dla wszystkich terenów na 1%.

§ 12. ⁶⁾ (pominięty).

⁶⁾Zamieszczony w ust. 2 pkt. 1 obwieszczenia.

§ 13. ⁷⁾ (pominięty).

Przewodnicząca Rady Miasta Luboń
(-) Teresa Zygmawska

⁷⁾ Zamieszczony w ust. 2 pkt. 2 obwieszczenia.

