

**UCHWAŁA NR XXXIX/297/2021
RADY MIASTA LUBOŃ**

z dnia 25 listopada 2021 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
"Górny Lasek w rejonie ul. Sobieskiego 65"**

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 2021 r. poz. 1372, 1834) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741, 784, 922, 1873, 1986), Rada Miasta Luboń uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Górny Lasek w rejonie ul. Sobieskiego 65” 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. Integralną częścią planu jest:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu, w skali 1:1000, zatytułowany miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Górny Lasek w rejonie ul. Sobieskiego 65”;
- 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;
- 4) załącznik nr 4 – stanowiący dane przestrzenne utworzone dla planu.

**Rozdział 1.
Ustalenia ogólne**

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

- 1) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, na której można sytuować budynki;

- 3) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię wszystkich budynków zlokalizowanych na działce mierzoną jako rzut pionowy zewnętrznych krawędzi ścian budynku na powierzchnię terenu;
- 4) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw, innych niż stanowiące podstawę prawną niniejszej uchwały, wraz z aktami wykonawczymi;
- 5) **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;
- 6) **terenie** – należy przez to rozumieć teren o ustalonym przeznaczeniu i określonych zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 7) **usługach publicznych** – należy przez to rozumieć usługi finansowane w całości lub części z publicznych środków budżetowych, w tym w szczególności usługi o charakterze oświatowym, społecznym i kulturalnym.

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) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 3) przeznaczenie terenu oznaczone graficznie oraz symbolem literowym.

3. Ustala się przeznaczenie terenu: teren usług publicznych, oznaczony na rysunku planu symbolem: **UP**.

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

- 1) nakaz lokalizacji zabudowy zgodnie z wyznaczoną na rysunku planu nieprzekraczalną linią zabudowy;
- 2) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych w odległości 1,5 m od granicy sąsiedniej działki budowlanej lub bezpośrednio przy tej granicy;
- 3) zakaz lokalizowania:
 - a) reklam wolno stojących, reklam wielkoformatowych oraz reklam z wykorzystaniem ekranów, np. plazmowych, typu LED oraz wyświetlanych ruchomych obrazów,
 - b) nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych;

4) zakaz krycia dachów stalowymi płytami wielowarstwowymi i fałdowymi;

5) 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,

- w postaci tablic wolno stojących o wysokości do 2,5 m,

c) samoobsługowych urządzeń do automatycznego przechowywania przedmiotów, takich jak np. bankomat, książkomat.

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) działalność związana z funkcją terenu nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska na terenach sąsiednich, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) zagospodarowanie mas ziemnych pozyskanych podczas prac budowlanych w obrębie terenu lub usuwanie ich z zastrzeżeniem przepisów odrębnych;

4) zabezpieczenie nawierzchni przeznaczonych dla prowadzenia ruchu kołowego przed infiltracją zanieczyszczeń wód opadowych do środowiska gruntowo-wodnego;

5) zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;

6) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów.

3. W zakresie **zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej** nie podejmuje się ustaleń.

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

1) nakaz stosowania rozwiązań technologicznych zapewniających dostępność dla osób ze szczególnymi potrzebami;

2) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury, niekolidujących z sieciami infrastruktury technicznej oraz elementów systemu informacji miejskiej i znaków drogowych.

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** nie podejmuje się ustaleń.

6. W zakresie **zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:** nie ustala się obszarów wymagających przeprowadzania scaleń i podziałów nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) zakaz lokalizacji budowli o wysokości wyższej niż 132 m n.p.m.;
- 2) dla wszelkich projektowanych budowli o wysokości równej i wyższej niż 50 m nad poziom terenu obowiązek uzgodnienia z Szefostwem Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) uwzględnienie ograniczeń wynikających z położenia planu w zasięgu powierzchni ograniczającej stożkowej lotniska wojskowego Poznań – Krzesiny, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) nakaz uwzględnienia wymagań i ograniczeń wynikających z przebiegu sieci infrastruktury technicznej, w tym istniejącej infrastruktury teletechnicznej niezbędnej dla potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) obsługę komunikacyjną terenu z przyległej drogi publicznej, położonej poza planem;
- 2) zapewnienie miejsc postojowych dla samochodów osobowych w liczbie nie mniejszej niż: 16 miejsc postojowych w tym 2 miejsca postojowe dla pojazdów osób zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 3) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych dla rowerów;
- 4) możliwość wykorzystania istniejących miejsc postojowych.

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

- 1) lokalizację sieci, obiektów oraz urządzeń infrastruktury technicznej na obszarze planu;
- 2) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych;

- 3) zachowanie ciągłości istniejących sieci z możliwością prowadzenia robót budowlanych;
- 4) dopuszczenie budowy systemu monitoringu wizyjnego oraz systemu służb ratowniczych i bezpieczeństwa publicznego;
- 5) dopuszczenie lokalizacji urządzeń i obiektów służących ochronie zasobów wodnych oraz ochronie przeciwpowodziowej i gospodarce wodami opadowymi;
- 6) zaopatrzenie w wodę, w tym w wodę do celów przeciwpożarowych z sieci wodociągowych;
- 7) odprowadzanie ścieków bytowych i komunalnych: do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 8) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych: zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym dopuszczenie urządzeń i obiektów służących gospodarce wodami opadowymi;
- 9) zaopatrzenie w energię elektryczną:
 - a) z sieci energetycznej,
 - b) dopuszcza się stosowanie odnawialnych źródeł energii, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych;
- 10) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej;
- 11) inne elementy uzbrojenia terenu: na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

10. W zakresie **sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów** nie podejmuje się ustaleń.

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 **terenu usług publicznych**, oznaczonego na rysunku planu symbolem **UP** ustala się:

- 1) lokalizację budynków usługowych z zakresu usług publicznych np.: oświaty, kultury, usług społecznych;

2) dopuszczenie lokalizacji:

- a) budynków gospodarczych,
- b) obiektów małej architektury,
- c) elementów systemu informacji miejskiej,
- d) obiektów budowlanych związanych z funkcją terenu,
- e) wiat,
- f) dojeżdż i dojazdów,
- g) placu zabaw,
- h) boisk,
- i) zbiornika wodnego.

2. Na terenie, wymienionym w ust. 1, ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy: 50% powierzchni terenu;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,01 do 1,5;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 20% powierzchni terenu;
- 4) wysokość:
 - a) budynków usługowych: do 2 kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 10 m,
 - b) budynków gospodarczych oraz obiektów budowlanych związanych z funkcją terenu: 1 kondygnacja nadziemna i nie więcej niż 4 m,
 - c) wiat: nie więcej niż 4 m;
- 5) geometria i pokrycie dachów: dowolne;
- 6) nakaz zapewnienia miejsc postojowych zgodnie z § 3 ust. 8 pkt 2.

Rozdział 3. Przepisy końcowe

§ 5. Na podstawie art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się wysokość stawki procentowej dla terenu na 0%.

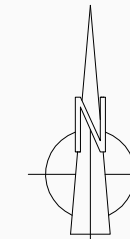
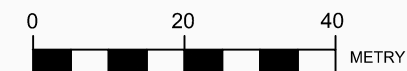
§ 6. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Luboń.

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

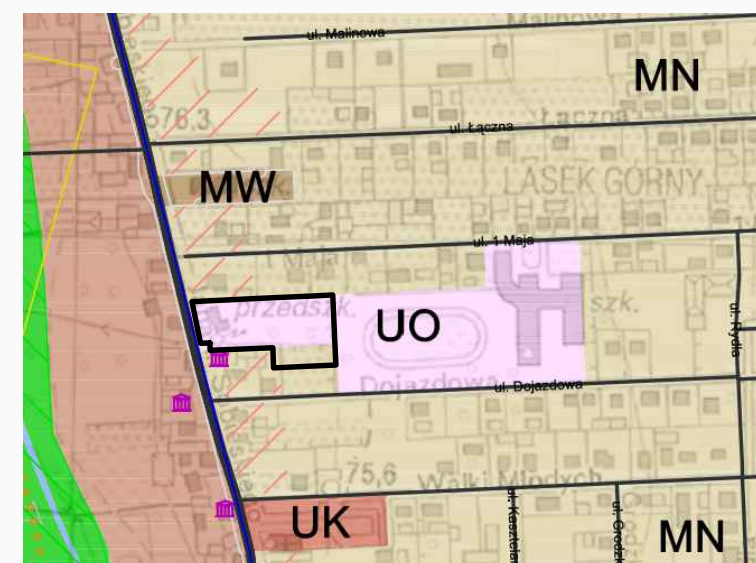




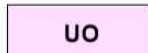
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego "Górny Lasek w rejonie ul. Sobieskiego 65"

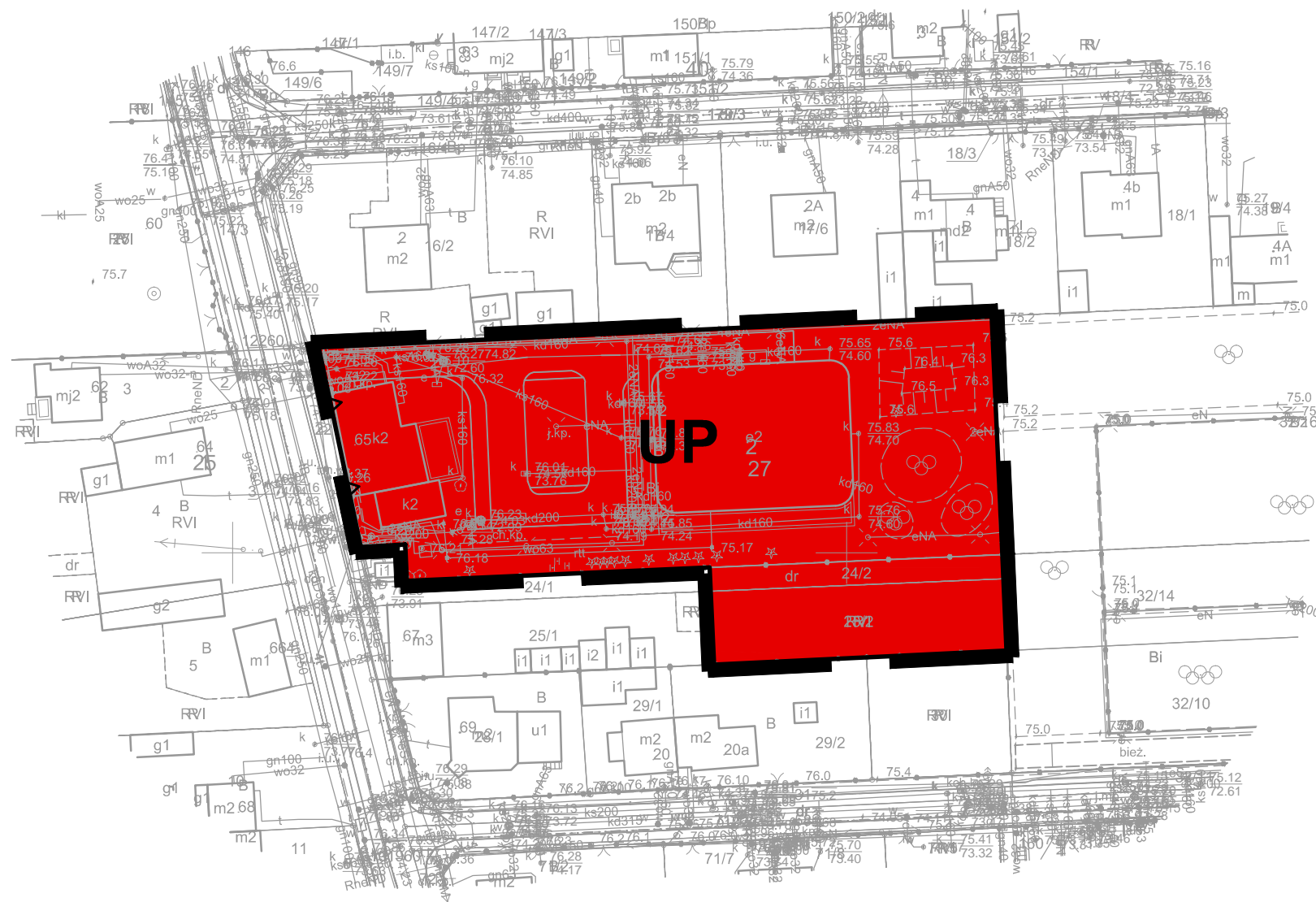
Załącznik nr 1 do uchwały nr XXXIX/297/2021 Rady Miasta Luboń z dnia 25 listopada 2021 r.
skala 1:1000







WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA LUBOŃ



-  GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
-  MN TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINEJ Z TOWARZYSZĄCYMI USŁUGAMI
-  UO TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ - USŁUG OŚWIATY



OZNACZENIA GRAFICZNE

-  GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
-  LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU I RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
-  NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
-  **UP** TEREN USŁUG PUBLICZNYCH

OBSZAR PLANU ZNAJDUJE SIĘ W ZASIĘGU POWIERZCHNI OGRANICZAJĄCEJ
STOŻKOWEJ LOTNISKA WOJSKOWEGO POZNAŃ - KRZESINY

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXXIX/297/2021
Rady Miasta Luboń
z dnia 25 listopada 2021 r.

**Rozstrzygnięcie
Rady Miasta Luboń**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741, 784, 922, 1873, 1986) Rada Miasta Luboń rozstrzyga co następuje:

W związku z brakiem uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Górny Lasek w rejonie ul. Sobieskiego 65” wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 23 września 2021r. do 14 października 2021r. oraz w okresie ich składania wyznaczonym do dnia 29 października 2021r. nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXXIX/297/2021
Rady Miasta Luboń
z dnia 25 listopada 2021 r.

Rozstrzygnięcie
Rady Miasta Luboń

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741,784, 922, 1873, 1986) Rada Miasta Luboń rozstrzyga co następuje:

Zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego "Górny Lasek w rejonie ul. Sobieskiego 65" inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, nie wywołują dodatkowych skutków finansowych ponad te, które obciążają budżet gminy z tytułu realizacji zadań własnych.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr
XXXIX/297/2021
Rady Miasta Luboń
z dnia 25 listopada 2021 r.
Zalacznik4.xml

Dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne.

Uzasadnienie

Burmistrz Miasta Luboń przystąpił do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Górny Lasek w rejonie ul. Sobieskiego 65”, zwanego dalej planem, na podstawie uchwały nr XXX/235/2021 Rady Miasta Luboń z dnia 25 lutego 2021 r.

W związku z przeniesieniem placówki oświatowej (przedszkola publicznego) do nowego budynku na tej samej nieruchomości zaistniała możliwość i potrzeba wprowadzenia innych funkcji w obiekcie, w którym dotąd działało przedszkole przy ul. Sobieskiego 65 w Luboniu. Tym samym dla zmiany sposobu użytkowania budynku niezbędne jest rozszerzenie zakresu przeznaczenia terenu w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Ustalono, że pomieszczenia w budynku po dawnym przedszkolu z uwagi na potrzeby lokalowe mają zostać zaadaptowane w części na placówkę wsparcia dziennego, a w części na filię Biblioteki Miejskiej i prowadzoną przez nią działalność kulturalną. Umożliwienie wprowadzenia takich zmian poprawi dostępność mieszkańców do usług społecznych. Powyższe wpisuje się także w ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Luboń dotyczące działań w zakresie rozwoju sfery usług, z uwagi na zapis „przekształcenia jakościowe istniejących obiektów usługowych oraz poprawę ich wizerunku architektonicznego poprzez modernizację i remonty oraz zastosowanie różnorodnych ułatwień dla klientów”.

Procedura formalno-prawna sporządzania planu została przeprowadzona w trybie art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 741 ze zm.) i art. 39 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 247 ze zm.) stosownie do ich wymogów oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.

Poinformowano o możliwości składania wniosków do planu oraz uzyskano niezbędne opinie i uzgodnienia. Z uwagi na niewielki zakres wprowadzanych zmian, które nie spowodują znaczącego oddziaływania na środowisko na podstawie art. 48 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 247 ze zm.) uzgodniono odstąpienie od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko dla projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Górny Lasek w rejonie u. Sobieskiego 65” (pismo Państwowego Powiatowego Inspektora Ochrony Środowiska w Poznaniu znak NS.9011.2.942021.NW z dnia 7 czerwca 2021r., pismo Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska znak WOO-III.410.327.2021AM.1 z dnia 9 czerwca 2021r.). O powyższym zawiadomiono mieszkańców w dniu 1 lipca 2021 r. poprzez obwieszczenie

zamieszczone na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miasta Luboń oraz na stronie internetowej Urzędu Miasta Luboń w Biuletynie Informacji Publicznej.

Następnie w dniach od 23 września 2021r. do 14 października 2021r. projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu i poddany dyskusji publicznej, która odbyła się w dniu 7 października 2021r. W terminie przewidzianym do składania uwag nie wpłynęły żadne uwagi.

Projekt uchwały wraz z załącznikami został przedstawiony Radzie Miasta Luboń.

Ustalenia planu nie naruszają ustaleń zawartych w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Luboń” przyjętego uchwałą nr XXXII/234/2017 Rady Miasta Luboń z dnia 8 maja 2017 r. Dla przedmiotowego terenu wskazano kierunki rozwoju usług oświaty oraz teren zabudowy mieszkaniowej z towarzyszącymi usługami. Jednocześnie wskazano, że istniejąca zabudowa i zagospodarowanie terenu mogą podlegać modernizacji, przebudowie, remontom i rozbudowie także wtedy, gdy ich sposób użytkowania nie jest zgodny z wiodącą funkcją terenu, chyba że zapis miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rozstrzygnie inaczej. Dodatkowo Studium dopuszcza w sytuacjach szczególnie uzasadnionych w ograniczonym zakresie korektę funkcji terenów pod warunkiem uwzględnienia znanych już i ewentualnie nowych uwarunkowań, szczególnie w aspekcie środowiska przyrodniczego.

Niniejszy plan miejscowy ma charakter regulacyjny dla istniejącego zagospodarowania. Zgodnie z zapisami Studium dla obiektów usługowych, m.in. oświaty należy projektować wystarczającą liczbę miejsc postojowych. Po analizie chłonności parkingowej oraz zapotrzebowania na miejsca postojowe, stwierdzono, że istniejące miejsca postojowe są wystarczające dla obsługi docelowych usług. Jednocześnie możliwym jest wprowadzenie nowych miejsc postojowych. Wobec powyższego, a także z uwagi na funkcjonujący system roweru miejskiego oraz lokalizację przystanków transportu publicznego w najbliższej okolicy ustalono minimalną liczbę miejsc postojowych indywidualnie dla obszaru objętego planem, która koresponduje z zalecanymi wskaźnikami ustalonymi w Studium.

Obszar planu w całości stanowi własność Miasta Luboń, a obiekty na nim zlokalizowane mają służyć celom publicznym poprzez funkcjonujące przedszkole publiczne oraz planowaną adaptację istniejącego, drugiego budynku po byłym przedszkolu na usługi publiczne.

Na obszarze opracowania planu obowiązuje obecnie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Górny Lasek”, zatwierdzony uchwałą Rady Miasta Luboń nr XLIX/368/2018 z dnia 19 lipca 2018 r. (Dz. Urz. Woj. Wlkp. z dnia 6 sierpnia 2018 r. poz. 6214), według którego ustalono tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i towarzyszących usług nieuciążliwych oraz tereny zabudowy usług oświaty.

Plan obejmuje obszar o powierzchni 0,48 ha, położony w granicach Miasta o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej i przeznaczony jest pod usługi publiczne. Obszar objęty planem tworzy harmonijną całość, uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne. Realizacja planu umożliwi pełne wykorzystanie istniejącej zabudowy na nieruchomości należącej do Miasta Luboń. Powyższe zmierza zatem do efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz wykorzystania jej walorów ekonomicznych. W celu zachowania ładu przestrzennego oraz pełnego wykorzystania nieruchomości dla celów, jakim została przeznaczona ustalono w planie parametry zabudowy takie jak linie zabudowy, wskaźniki zagospodarowania terenu i parametry kształtowania zabudowy. Walory architektoniczne i krajobrazowe uwzględniono poprzez wprowadzenie ustaleń dotyczących warunków sytuowania tablic informacyjnych, szyldów, ogrodzeń i infrastruktury technicznej.

Wymagania dotyczące ochrony środowiska, zostały spełnione poprzez ustalenie m.in. zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem inwestycji celu publicznego, dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku oraz zagospodarowania zielenią wszelkich wolnych od utwardzenia terenów, rozwiązań w zakresie odprowadzania ścieków bytowych i komunalnych oraz wód opadowych, sposobu ogrzewania zgodnie z przepisami odrębnymi, dopuszczenie stosowania odnawialnych źródeł energii. Obszar objęty planem nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, a ponadto leży poza obszarami cennymi przyrodniczo.

Obszar planu znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczającej stożkowej lotniska wojskowego Poznań - Krzesiny.

Na obszarze objętym planem nie występują obiekty budowlane ani stanowiska archeologiczne wpisane do gminnej ewidencji zabytków, czy też archeologiczna strefa ochrony konserwatorskiej, dlatego nie podejmuje się ustaleń w ww. zakresie.

Wspomniane wyżej ustalenia dotyczące ochrony środowiska mają także wpływ na ochronę zdrowia oraz bezpieczeństwo ludzi i mienia. Poza tym, ustalenia planu nie wpływają negatywnie na potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, które zostały zapewnione poprzez określenie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych oraz obowiązek uwzględnienia miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową realizowanych w odniesieniu do terenów przeznaczonych pod zabudowę.

Ze względu na lokalizację terenu objętego planem w obszarze o wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej realizacja inwestycji jest możliwa przy wykorzystaniu istniejących elementów wyposażenia technicznego,

infrastrukturalnego i zagospodarowania terenu, co pozwoli na racjonalne gospodarowanie przestrzenią, a tym samym uwzględnione zostaną walory ekonomiczne przestrzeni.

Ustalenia planu uwzględniają prawo własności – teren w całości należy do Miasta. Ponadto wzięto pod uwagę złożone wnioski, a także zapewniono udział zainteresowanym w prowadzonej procedurze planistycznej poprzez możliwość składania wniosków i uwag oraz publiczny wgląd do projektu planu miejscowego.

W planie nie wyznaczono terenów wymagających wszczęcia procedury scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych, a co za tym idzie nie określono szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu tych przepisów. Podobnie nie określono minimalnych powierzchni nieruchomości z uwagi na fakt, iż obszar planu stanowi jedną funkcjonalną całość.

Na obszarze objętym planem uwzględniono szczególne potrzeby w zakresie granic, obronności i bezpieczeństwa państwa poprzez ograniczenie wysokości zabudowy oraz wprowadzenie obowiązku uwzględnienia ograniczeń ze względu na położenie w zasięgu powierzchni ograniczającej stożkowej lotniska wojskowego Poznań-Krzesiny.

Plan uwzględnia potrzeby interesu publicznego.

W planie uwzględniono również potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w tym sieci szerokopasmowych, poprzez określenie możliwości i zasad ich realizacji.

Udział społeczeństwa w pracach nad planem, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej i zachowaniu jawności i przejrzystości procedur planistycznych został zapewniony poprzez informacje publikowane na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Miasta Luboń, ogłoszenie w prasie oraz obwieszczenie na tablicach ogłoszeń o:

- 1.przystąpieniu do sporządzania projektu planu,
- 2.wyłożeniu projektu do publicznego wglądu,
- 3.możliwości składania wniosków i uwag do planu na piśmie, ustnie do protokołu lub za pomocą środków komunikacji elektronicznej bez konieczności opatrywania ich podpisem elektronicznym na adres Urzędu Miasta Luboń.

Potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności została uwzględniona poprzez wykorzystanie istniejącej sieci wodociągowej. Ponadto uwzględniono zapotrzebowanie na wodę do celów przeciwpożarowych oraz możliwość realizacji obiektów i urządzeń służących gospodarce wodami opadowymi, w tym retencjonowaniu wody.

Zapisy planu uwzględniają interes publiczny i interesy prywatne, wniesione w postaci wniosków.

Obszar objęty planem jest już przeznaczony pod zabudowę w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, nie wyznacza więc nowych terenów budowlanych. Dokonuje się natomiast modyfikacji funkcji przeznaczenia terenu w celu racjonalnego wykorzystania nieruchomości. Nie przewiduje się, że planowana zmiana użytkowania terenu wygeneruje wzrost chłonności transportowej terenu, tym samym dopuszcza się możliwość wykorzystania istniejących miejsc postojowych. Obszar może być obsługiwany przez komunikację zbiorową, ponieważ pozwalają na to parametry dróg poza granicami planu. Na terenie Miasta działa także system roweru miejskiego, który ma wpływ na poprawę dostępności do istniejących i planowanych usług. Ustalenia planu przewidują możliwość realizacji miejsc postojowych dla rowerów.

Zgodnie z art. 32 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021, poz. 741 ze zm.) dnia 22 października 2020 r. Rada Miasta Luboń podjęła uchwałę nr XXVI/198/2020 w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Luboń oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z ww. uchwałą niniejszy plan został przewidziany do zmiany.

Prognoza finansowania skutków uchwalenia planu określa potencjalne dochody i wydatki z tytułu uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Prognoza skutków finansowych uwzględnia maksymalne możliwości zagospodarowania obszaru objętego planem, a faktyczne wartości wpływów i wydatków budżetu Miasta mogą odbiegać od przewidywanych w opracowanej prognozie. Z uwagi na to, że teren objęty planem jest w całości własnością Miasta i przewiduje się na nim prowadzenie usług publicznych, nie zakłada się generowania kosztów związanych z odszkodowaniami lub opłatą planistyczną.

W związku z powyższym podjęcie uchwały jest uzasadnione.