

**UCHWAŁA NR XLIV/329/2022
RADY MIASTA LUBOŃ**

z dnia 22 marca 2022 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego „Stary Luboń”.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559 z późn. zm.¹⁾), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) oraz w związku z uchwałą nr XLVI/351/2018 Rady Miasta Luboń z dnia 24 maja 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Stary Luboń”, po stwierdzeniu, że projekt planu miejscowego nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Luboń”, przyjętego uchwałą nr XXXII/243/2017 Rady Miasta Luboń z dnia 8 maja 2017 r., Rada Miasta Luboń uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Stary Luboń”, zwany dalej „planem”, w granicach określonych na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Załącznikami do planu są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miasta Luboń o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;
- 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, stanowiące załącznik nr 3;
- 4) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 4.

§ 2. 1. Ilekroć w uchwale mowa o:

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć przekrycia płaskie o kącie nachylenia połaci dachu do 12°;
- 2) **dominancie wysokościowej** – należy przez to rozumieć element kompozycji urbanistycznej w postaci wyeksponowanego w przestrzeni obiektu

¹⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2022 r. poz. 583.

budowlanego lub jego części, stanowiący punkt orientacyjny w przestrzeni miejskiej;

- 3) **drobnym rzemiośle** – należy przez to rozumieć działalność rzemieślniczą niestwarzającą dla sąsiadujących terenów uciążliwości, powodujących przekroczenie standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych, w szczególności fryzjer, kosmetyczka, florysta, szewc, kuśnierz, zegarmistrz, jubiler, krawiec, fotograf, optyk;
- 4) **działce** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 5) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 6) **miejscach do parkowania** – należy przez to rozumieć miejsca parkingowe dla samochodów zlokalizowane w garażach nadziemnych, podziemnych lub na powierzchni terenu oraz pod zadaszeniem na przykład w formie wiaty, w liczbie określonej w ustaleniach planu;
- 7) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, ograniczającą teren przeznaczony pod zabudowę, której nie może przekroczyć frontowa elewacja budynku; linia ta nie dotyczy części obiektów budowlanych znajdujących się w całości pod poziomem terenu, balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami do budynków, elementów odwodnienia, elementów wystroju elewacji, schodów prowadzących do budynków, pochylni dla niepełnosprawnych i innych podobnych elementów budynków, z zastrzeżeniem § 4 pkt 2;
- 8) **obowiązującej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, na której należy zlokalizować elewację frontową budynku, z dopuszczeniem cofnięcia zabudowy na długości nie większej niż 20 % długości elewacji oraz wysunięcia elementów takich jak balkony, schody, podjazdy i okapy, na odległość nie większą niż 1,5 m, z zastrzeżeniem § 4 pkt 2;
- 9) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni nadziemnych części wszystkich budynków zlokalizowanych na działce, mierzoną po obrysie zewnętrznych krawędzi tych budynków w stosunku do powierzchni działki budowlanej, na której są usytuowane, z wyłączeniem powierzchni elementów drugorzędnych np. pochylni, schodów zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, tarasów naziemnych, podestów;
- 10) **teren** – należy przez to rozumieć część obszaru objętego planem, o określonym przeznaczeniu i określonych zasadach zagospodarowania, wyznaczonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz określonego symbolem;

- 11) **usługach podstawowych** – należy przez to rozumieć działalność usługową zaspokajającą codzienne, podstawowe potrzeby mieszkańców, w szczególności związaną z handlem, gastronomią, oświatą, zdrowiem, drobnym rzemiosłem;
- 12) **wysokości zabudowy** – w stosunku do budynków należy przez to rozumieć wysokość budynków zgodnie z przepisami odrębnymi, a w stosunku do budowli - stanowi zewnętrzny, pionowy gabaryt, mierzony od najniższego poziomu terenu, na którym się znajduje, do najwyższej położonej części budowli;
- 13) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć zwartą roślinność wielopiętrową o szerokości nie mniejszej niż 4 m, ograniczającą uciążliwość spowodowaną prowadzeniem działalności gospodarczej i stanowiącą izolację akustyczną, komunikacyjną lub widokową.

2. Pojęcia niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Rozdział 2. Ustalenia ogólne

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenia terenów oraz odpowiadające im symbole użyte w uchwale i na rysunku planu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolami: **1MN** - **56MN**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej oznaczone symbolami: **1MN/U** - **44MN/U**;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczone symbolami: **1MW** - **5MW**;
- 4) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej oznaczone symbolami: **1MW/U** - **5MW/U**;
- 5) tereny zabudowy usługowej oznaczone symbolami: **1U** - **9U**;
- 6) tereny zabudowy usługowej – oświaty oznaczone symbolami: **1UO** i **2UO**;
- 7) tereny zabudowy usługowej – publicznej oznaczone symbolami: **1UP** i **2UP**;
- 8) teren zabudowy usługowej – sakralnej oznaczony symbolem: **1UK**;
- 9) teren zabudowy usługowej – zdrowia oznaczony symbolem: **1UZ**;
- 10) tereny zabudowy usługowej i zieleni urządzonej oznaczone symbolami: **1UZP** i **2UZP**;
- 11) teren rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m² oznaczony symbolem: **1UC**;

- 12) tereny zabudowy usługowej lub obiektów produkcyjnych, składów oznaczone symbolami: **1U/P – 7U/P**;
- 13) teren usług sportu i rekreacji oznaczony symbolem: **1US**;
- 14) tereny zieleni urządzonej lub sportu i rekreacji oznaczone symbolami: **1ZP/US – 3ZP/US**;
- 15) tereny zieleni urządzonej oznaczone symbolami: **1ZP – 17ZP**;
- 16) tereny zieleni oznaczone symbolami: **1ZO – 4ZO**;
- 17) tereny wód powierzchniowych śródlądowych oznaczone symbolami: **1WS – 9WS**;
- 18) teren drogi publicznej – klasa główna oznaczony symbolem: **1KD-G**;
- 19) tereny dróg publicznych – klasa zbiorcza oznaczone symbolami: **1KD-Z – 3KD-Z**;
- 20) tereny dróg publicznych – klasa lokalna oznaczone symbolami: **1KD-L – 14KD-L**;
- 21) tereny dróg publicznych – klasa dojazdowa oznaczone symbolami: **1KD-D – 32KD-D**;
- 22) tereny dróg wewnętrznych oznaczone symbolami: **1KDW – 18KDW**;
- 23) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej – ciągi piesze oznaczone symbolami: **1KD-Dx – 3KD-Dx**;
- 24) tereny kolejowe oznaczone symbolami: **1kk – 3kk**;
- 25) tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyka oznaczone symbolami: **1E – 5E**;
- 26) teren infrastruktury technicznej - kanalizacja oznaczony symbolem: **1K**.

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

- 1) lokalizację nowych budynków przy zachowaniu określonych na rysunku planu obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 2) zakaz przekroczenia obowiązującej lub nieprzekraczalnej linii zabudowy wyznaczonej w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii rozgraniczających tereny przez obiekty takie jak schody, balkony, pochylnie, tarasy, wykusze itp.;
- 3) dopuszczenie zachowania istniejącej zabudowy zlokalizowanej częściowo lub w całości poza liniami zabudowy z prawem do remontu, nadbudowy, przebudowy i termomodernizacji, przy uwzględnieniu wskaźników i parametrów zawartych w ustaleniach szczegółowych oraz przy spełnieniu warunków technicznych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) na terenach oznaczonych symbolem **MN** dopuszczenie lokalizacji na działce nie więcej niż: jednego budynku mieszkalnego, jednego budynku usługowego,

jednego budynku gospodarczego i jednego garażu, z możliwością łączenia funkcji w jednym budynku;

- 5) na terenach oznaczonych symbolem **MN/U** z wyznaczoną obowiązującą linią zabudowy dopuszcza się lokalizację drugiego z budynków – mieszkalnego lub usługowego – w głębi działki;
- 6) dopuszczenie traktowania obowiązującej linii zabudowy jako nieprzekraczalnej linii zabudowy dla wolno stojących garaży i budynków gospodarczych;
- 7) dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczych i garaży w odległości 1,5m od granicy sąsiedniej działki lub bezpośrednio przy tej granicy;
- 8) minimalne wielkości nowo wydzielonych działek wskazane w ustaleniach szczegółowych dla terenów MN i MN/U, z zastrzeżeniem, że wielkości te nie dotyczą wydzieleń działek pod obiekty infrastruktury technicznej, drogi, dojścia i dojazdu, oraz działek budowlanych powstałych w wyniku tych podziałów;
- 9) minimalne wielkości nowo wydzielonych działek odnoszą się do procedury podziału i nie ograniczają zgodnego z ustaleniami planu sposobu zainwestowania istniejących działek, niespełniających ustalonych wielkości;
- 10) dopuszczenie podziału nieruchomości w celu powiększenia sąsiedniej działki na działki o powierzchni innej niż określono w ustaleniach szczegółowych;
- 11) dopuszczenie realizacji kondygnacji podziemnych, z zastrzeżeniem § 7 pkt 4 lit. b;
- 12) dopuszczenie realizacji wiat o wysokości do 3 m i powierzchni do 35m²;
- 13) dla dachów stromych stosowanie pokrycia w odcieniach ceglanych, czerwieni, brązów i grafitu;
- 14) zasady realizacji ogrodzeń:
 - a) nakaz stosowania ogrodzeń ażurowych, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) zakaz stosowania ogrodzeń pełnych i ogrodzeń z betonowych elementów prefabrykowanych, z wyłączeniem ogrodzeń na terenach oznaczonych symbolem **U/P** oraz **36MN/U**,
 - c) dopuszczenie grodzenia placów zabaw;
- 15) zasady realizacji reklam:
 - a) zakaz lokalizowania reklam wolno stojących, reklam na budynkach oraz reklam z wykorzystaniem ekranów, np. plazmowych, typu LED oraz wyświetlanych ruchomych obrazów,
 - b) dopuszczenie lokalizacji:
 - 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,

- słupów ogłoszeniowych w formie walca lub graniastosłupa o średnicy do 1,5 m i wysokości do 3,5 m;

16) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury, elementów systemu informacji miejskiej, stacji ładowania pojazdów elektrycznych;

17) dopuszczenie lokalizacji ciągów rowerowych;

18) obowiązek uwzględnienia wymagań dla zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 5. W zakresie **zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu** ustala się:

1) zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska:

a) na terenach oznaczonych symbolem **MN** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) na terenach oznaczonych symbolami **MN/U** i **MW/U** jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,

c) na terenach oznaczonych symbolem **MW** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,

d) na terenach oznaczonych symbolem **UO** jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,

e) na terenach oznaczonych symbolem **ZP** jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;

2) ochronę pomników przyrody na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

3) ochronę wód podziemnych występujących w ramach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody „Dębina” w Poznaniu na warunkach określonych w przepisach odrębnych;

4) realizację zieleni przydrożnej w formie nasadzeń alejowych, pod warunkiem, że nie koliduje ona z parametrami drogi i infrastrukturą techniczną;

5) realizację zieleni izolacyjnej na terenach **1U/P, 2U/P, 4U/P, 5U/P, 6U/P** od strony graniczącej z zabudową mieszkaniową;

6) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenów;

- 7) zakaz odprowadzania ścieków bezpośrednio do gruntu, cieków naturalnych i rowów;
- 8) gromadzenie odpadów w miejscach do tego przeznaczonych na terenie działki oraz dalsze ich zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych na terenach oznaczonych symbolami **MN** i **MN/U**;
- 10) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i drogowej;
- 11) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 12) dopuszczenie robót regulacyjnych, konserwacyjnych oraz związanych z ochroną przeciwpowodziową, w tym na potrzeby retencjonowania, dla cieków naturalnych;
- 13) dopuszczenie budowy urządzeń i obiektów służących ochronie przeciwpowodziowej.

§ 6. W zakresie zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

- 1) ochronę obiektu zabytkowego wpisanego do rejestru zabytków nr rej. 2248/A – szkoła przy ul. Armii Poznań 27 – zgodnie z przepisami o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
- 2) dla strefy układu urbanistycznego wpisanego do rejestru zabytków nr rej. 794/Wlkp/A – historyczny układ urbanistyczny miasta Luboń:
 - a) dostosowanie nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie usytuowania, skali i bryły oraz nawiązanie formami współczesnymi do lokalnej tradycji architektonicznej,
 - b) zakaz stosowania pokryć dachowych wykonanych z blachodachówki,
 - c) nakaz stosowania tradycyjnych materiałów budowlanych, tj.: szkło, cegły, okładziny kamienne, blachy, dachówki i papy,
 - d) zakaz tworzenia dominant wysokościowych przy realizacji nowej zabudowy lub innych obiektów technicznych i budowlanych,
 - e) stosowanie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami,
 - f) realizację prac prowadzonych przy obiektach ujętych w gminnej ewidencji zabytków zgodnie z przepisami innych ustaw, w tym ustawy Prawo budowlane;

- 3) dla obiektów zabytkowych wpisanych do gminnej ewidencji zabytków:
- a) zachowanie historycznej formy w zakresie bryły, formy i rodzaju pokrycia dachu, układu i wystroju elewacji, formy stolarki okiennej i drzwiowej,
 - b) przy wymianie zewnętrznej stolarki okiennej i drzwiowej nakaz dostosowania do historycznej formy oraz podziałów,
 - c) stosowanie materiałów nawiązujących do tradycyjnych rozwiązań,
 - d) przy remoncie elewacji nakaz odtworzenia historycznych podziałów i detalu, zgodnie z ich pierwowzorem,
 - e) zakaz stosowania jaskrawych kolorów na elewacji budynków,
 - f) przy wymianie pokrycia dachu nakaz zachowania lub przywrócenia pierwotnego rodzaju pokrycia w zakresie formy i materiału,
 - g) zakaz stosowania blachy dachówkopodobnej lub gontu papowego jako pokrycia dachu,
 - h) zakaz zewnętrznego ocieplania ścian, powodującego zasłonięcie ceglanej elewacji lub innych dekoracji architektonicznych;
- 4) dla stanowisk archeologicznych AZP 54-27/49, AZP 54-27/122 i AZP 53-27/125 oraz dla nawarstwień kulturowo-osadniczych historycznego układu urbanistycznego miasta Luboń wpisanego do rejestru zabytków decyzją Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 24.05.2010 r., znak: WD-401/2110/21R/10, pod numerem 794/Wlkp/A, w przypadku prowadzenia robót budowlanych, robót ziemnych lub dokonywania zmian charakteru dotychczasowej działalności terenu, na którym znajdują się zabytki archeologiczne – należy stosować przepisy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

§ 7. W zakresie granic i sposobu zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, 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) ograniczenia wynikające z lokalizacji terenów w granicy strefy ochrony pośredniej ujęcia wody „Dębina” w Poznaniu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) ograniczenia wynikające z ochrony obiektów zabytkowych wpisanych do rejestru zabytków, strefy układu urbanistycznego wpisanego do rejestru zabytków oraz stanowisk archeologicznych, o których mówi § 6 pkt 1, 2 i 4;
- 3) w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% oraz

obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%:

- a) ograniczenia w zagospodarowaniu na zasadach ustalonych w przepisach odrębnych,
- b) zakaz realizacji kondygnacji podziemnych,
- c) obowiązek sytuowania posadzki budynków oraz urządzeń infrastruktury technicznej elektroenergetycznej na poziomie co najmniej 58,70 m n.p.m.,
- d) obowiązek stosowania środków technicznych i konstrukcyjnych zwiększających odporność budynku i budowli na oddziaływanie wód powodziowych oraz zmniejszających ryzyko prowadzenia inwestycji.

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

- 1) ograniczenie wysokości budowli do 112 m n.p.m. z zastrzeżeniem, że dla obiektów trudno dostrzegalnych z powietrza, w tym: napowietrznych linii, masztów, wież, anten itp., do 102 m n.p.m.;
- 2) strefę kontrolowaną dla sieci gazowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zagospodarowanie terenów sąsiadujących z terenami kolejowymi na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

§ 9. 1. W zakresie **zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji** ustala się:

- 1) podstawowy układ komunikacyjny składający się z dróg oznaczonych na rysunku planu:
 - a) **KD-G** – droga publiczna – klasa główna,
 - b) **KD-Z** – drogi publiczne – klasa zbiorcza,
 - c) **KD-L** – drogi publiczne – klasa lokalna,
 - d) **KD-D** – drogi publiczne – klasa dojazdowa,
 - e) **KD-Dx** – drogi publiczne klasy dojazdowej – ciągi piesze;
- 2) uzupełnienie podstawowego układu komunikacyjnego drogami wewnętrznymi **KDW**;
- 3) obsługę komunikacyjną terenów z przyległych dróg publicznych lub z dróg wewnętrznych;
- 4) parametry dróg publicznych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 5) zapewnienie miejsc do parkowania na własnej działce w granicach terenu, na którym lokalizowana jest planowana inwestycja, w liczbie nie mniejszej niż:

- a) 2 miejsca do parkowania na lokal mieszkalny dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz dodatkowo co najmniej 1 miejsce w przypadku wydzielenia lokalu użytkowego w budynku mieszkalnym lub w samodzielny budynek usługowy towarzysząc zabudowie mieszkaniowej,
 - b) 2 miejsca do parkowania na lokal mieszkalny dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - c) 3 miejsca do parkowania na każde 100 m² powierzchni użytkowej biur i urzędów,
 - d) 3 miejsca do parkowania na każde 100 m² powierzchni sprzedaży dla obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży do 2000 m²,
 - e) 3 miejsca do parkowania na każde 100 m² powierzchni sprzedaży dla obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,
 - f) 4 miejsca do parkowania na każde 10 miejsc konsumpcyjnych w obiektach gastronomicznych,
 - g) 1 miejsce do parkowania na każde 15 dzieci przebywających w obiektach o funkcji opiekuńczo-edukacyjno-wychowawczej oraz dodatkowo 3 miejsca do parkowania dla pracowników tych obiektów,
 - h) 5 miejsc do parkowania na każde 100 m² powierzchni użytkowej pozostałych obiektów usługowych,
 - i) 1 miejsce do parkowania na każdym 2 zatrudnionych w obiektach produkcyjnych, składach i magazynach;
- 6) sumaryczną liczbę miejsc do parkowania wskazanych w pkt 5 dla poszczególnych funkcji w przypadku łączenia kilku funkcji;
- 7) dla terenów oznaczonych symbolami **U/P** oraz **U** zapewnienie 1 miejsca do parkowania dla samochodów innych niż osobowe na każde 20 miejsc do parkowania określonych w pkt 5;
- 8) minimalną liczbę miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową dla terenów dróg publicznych oraz stref ruchu i zamieszkania zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) zapewnienie miejsc postojowych dla rowerów na własnej działce w granicach terenu, na którym lokalizowana jest planowana inwestycja, w liczbie nie mniejszej niż:
- a) 1 miejsce postojowe dla rowerów na każde 100 m² powierzchni użytkowej biur i urzędów, jednak nie mniej niż 2,
 - b) 1 miejsce postojowe dla rowerów na każde 10 miejsc konsumpcyjnych w obiektach gastronomicznych, jednak nie mniej niż 2,

- c) 3 miejsca postojowe dla rowerów na każde 100 m² powierzchni użytkowej obiektów o funkcji opiekuńczo-edukacyjno-wychowawczej,
- d) 2 miejsca postojowe dla rowerów na każde 100 m² powierzchni użytkowej pozostałych obiektów usługowych,
- e) 2 miejsca postojowe dla rowerów na każdych 15 zatrudnionych w obiektach produkcyjnych, składach i magazynach.

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

- 1) dopuszczenie budowy, rozbudowy i przebudowy sieci oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych;
- 2) lokalizację nowych sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg publicznych oraz wewnętrznych z możliwością odstępstwa od tej zasady w sytuacji, gdy warunki terenowe i techniczne uniemożliwiają ich poprowadzenie na tych terenach;
- 3) zapewnienie dostępu do sieci oraz obiektów infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych;
- 4) w zakresie **zaopatrzenia w wodę**:
 - a) zaopatrzenie na cele bytowo-gospodarcze, produkcyjne i przeciwpożarowe za pomocą ogólnodostępnej sieci wodociągowej,
 - b) przy budowie i rozbudowie sieci wodociągowej uwzględnienie wymagań w zakresie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną**:
 - a) zaopatrzenie z sieci elektroenergetycznej,
 - b) realizację nowych linii elektroenergetycznych jako skablowanych podziemnych;
- 6) w zakresie **zaopatrzenia w gaz**:
 - a) zaopatrzenie z sieci gazowej,
 - b) dopuszczenie lokalizacji zbiorników na gaz do celów grzewczych i technologicznych na terenach produkcyjnych i usługowych wyłącznie jako zbiorników podziemnych;
- 7) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło** – zaopatrzenie z indywidualnych i grupowych źródeł ciepła zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) w zakresie **zaopatrzenia w sieć telekomunikacyjną** – zaopatrzenie z sieci telekomunikacyjnej;
- 9) w zakresie **odprowadzenia ścieków**:

- a) odprowadzanie ścieków do oczyszczalni ścieków poprzez ogólnodostępną sieć kanalizacji sanitarnej,
 - b) dopuszczenie odprowadzania ścieków do bezodpływowych zbiorników wyłącznie do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej oraz na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 10) w zakresie **odprowadzania wód opadowych i roztopowych**:
- a) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej,
 - b) dopuszczenie odprowadzania wód powierzchniowo i zagospodarowane ich na działce zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) podczyszczanie wód opadowych i roztopowych przed odprowadzeniem z terenów w przypadku przekroczenia dopuszczalnych wartości zanieczyszczeń określonych w przepisach odrębnych;
- 11) w zakresie **gospodarki odpadami**:
- a) zakaz zbierania odpadów, z zastrzeżeniem lit. b, c,
 - b) dopuszczenie zbierania odpadów na terenie **3U/P** i **4U/P**,
 - c) dopuszczenie zbierania odpadów, innych niż zmieszane odpady komunalne, na terenie **6U/P**,
 - d) prowadzenie gospodarki odpadami komunalnymi zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 10. W zakresie **szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości** objętych planem:

- 1) nie wyznaczają się terenów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) w przypadku przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości ustala się:
 - a) minimalne wielkości nowo wydzielonych działek:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej: 700 m²,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej: 500 m²,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej: 250 m²,
 - dla terenów usługowych i produkcyjnych: 1000 m²,
 - dla pozostałych terenów, za wyjątkiem terenów pod infrastrukturę techniczną: 500 m²,
 - b) minimalną szerokość frontu działki: 16 m, z zastrzeżeniem, że wielkość ta nie dotyczy działek pod infrastrukturę techniczną,

c) kąt położenia granic działki w stosunku do linii rozgraniczającej z drogą, z której ustalono obsługę komunikacyjną 90° , z dopuszczeniem odstępstwa o nie więcej niż 10° ;

3) dopuszcza się zmniejszenie powierzchni działki o 10% w sytuacji, gdy w wyniku podziału do osiągnięcia minimalnej powierzchni działki brakuje nie więcej niż 10% i dotyczy to tylko jednej, ostatniej z wydzielanych działek.

§ 11. Nie ustala się **wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.**

§ 12. Nie ustala się **sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów** objętych planem.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy jako wskaźnika 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

§ 13. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN, 22MN, 23MN, 24MN, 25MN, 26MN, 27MN, 28MN, 29MN, 30MN, 31MN, 32MN, 33MN, 34MN, 35MN, 40MN, 41MN, 42MN, 43MN, 44MN, 46MN, 47MN, 48MN, 49MN, 50MN, 51MN, 55MN, 56MN** ustala się przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się zabudowę w formie wolno stojącej lub bliźniaczej.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się usługi podstawowe jako towarzyszące zabudowie mieszkaniowej, zlokalizowane w samodzielnych budynkach, których powierzchnia całkowita nie może przekroczyć 30% powierzchni całkowitej budynku przeznaczonego pod funkcję mieszkaniową.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się zachowanie istniejących budynków wielorodzinnych z prawem do ich remontu i przebudowy.

5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zasady zagospodarowania terenu:

1) maksymalną powierzchnię zabudowy:

- a) dla zabudowy wolno stojącej: 30% powierzchni działki,
 - b) dla zabudowy bliźniaczej: 40% powierzchni działki;
- 2) minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 40% powierzchni działki;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy:
- a) dla zabudowy wolno stojącej: minimalny 0,01 i maksymalny 0,9,
 - b) dla zabudowy bliźniaczej: minimalny 0,01 i maksymalny 1,2;
- 4) maksymalną wysokość zabudowy:
- a) dla budynków mieszkalnych: 10 m,
 - b) dla budynków usługowych: 5 m,
 - c) dla budynków gospodarczych i garaży:
 - przy dachach stromych: 5 m,
 - przy dachach płaskich: 3 m;
- 5) maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych:
- a) dla budynków mieszkalnych: 2 kondygnacje,
 - b) dla budynków usługowych: 1 kondygnacja,
 - c) dla budynków gospodarczych i garaży: 1 kondygnacja;
- 6) geometria dachów: dachy płaskie lub strome o kącie nachylenia głównych połaci 30-45°.

6. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) minimalną wielkość nowo wydzielonych działek:
- a) dla zabudowy wolno stojącej: 700 m²,
 - b) dla zabudowy bliźniaczej: 500 m²;
- 2) dopuszczenie zmniejszenia powierzchni działki o 10% w sytuacji, gdy w wyniku podziału do osiągnięcia minimalnej powierzchni działki brakuje nie więcej niż 10% i dotyczy to tylko jednej, ostatniej z wydzielonych działek.

§ 14. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **16MN**, **36MN** i **53MN** ustala się przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się zabudowę w formie wolno stojącej.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się usługi podstawowe jako towarzyszące zabudowie mieszkaniowej, zlokalizowane w samodzielnych budynkach, których powierzchnia całkowita nie może przekroczyć 30% powierzchni całkowitej budynku przeznaczonego pod funkcję mieszkaniową.

4. Dla terenu oznaczonego symbolem **16MN** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zasady zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalną powierzchnię zabudowy: 30% powierzchni działki;
- 2) minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 40% powierzchni działki;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny 0,01 i maksymalny 1,2;
- 4) maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych: 10 m,
 - b) dla budynków usługowych: 5 m,
 - c) dla budynków gospodarczych i garaży:
 - przy dachach stromych: 5 m,
 - przy dachach płaskich: 3 m;
- 5) maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych:
 - a) dla budynków mieszkalnych: 3 kondygnacje,
 - b) dla budynków usługowych: 1 kondygnacja,
 - c) dla budynków gospodarczych i garaży: 1 kondygnacja;
- 6) geometria dachów: dachy płaskie lub strome o kącie nachylenia głównych połaci 15-30°.

5. Dla terenu oznaczonego symbolem **36MN** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zasady zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalną powierzchnię zabudowy: 30% powierzchni działki;
- 2) minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 40% powierzchni działki;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny 0,01 i maksymalny 0,9;
- 4) maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych: 9 m,
 - b) dla budynków usługowych: 5 m,
 - c) dla budynków gospodarczych i garaży:
 - przy dachach stromych: 5 m,
 - przy dachach płaskich: 3 m;
- 5) maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych:
 - a) dla budynków mieszkalnych: 2 kondygnacje,
 - b) dla budynków usługowych: 1 kondygnacja,
 - c) dla budynków gospodarczych i garaży: 1 kondygnacja;

6) geometria dachów: dachy płaskie lub strome o kącie nachylenia głównych połaci 30-45°.

6. Dla terenu oznaczonego symbolem **53MN** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zasady zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalną powierzchnię zabudowy: 30% powierzchni działki;
- 2) minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 40% powierzchni działki;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny 0,01 i maksymalny 0,9;
- 4) maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych: 10 m,
 - b) dla budynków usługowych: 5 m,
 - c) dla budynków gospodarczych i garaży:
 - przy dachach stromych: 5 m,
 - przy dachach płaskich: 3 m;

5) maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych:

- a) dla budynków mieszkalnych: 2 kondygnacje,
- b) dla budynków usługowych: 1 kondygnacja,
- c) dla budynków gospodarczych i garaży: 1 kondygnacja;

6) geometria dachów: dachy płaskie lub strome o kącie nachylenia głównych połaci 25-45°.

7. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) minimalną wielkość nowo wydzielonych działek: 700 m²;
- 2) dopuszczenie zmniejszenia powierzchni działki o 10% w sytuacji, gdy w wyniku podziału do osiągnięcia minimalnej powierzchni działki brakuje nie więcej niż 10% i dotyczy to tylko jednej, ostatniej z wydzielonych działek.

§ 15. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **37MN**, **38MN**, **39MN**, **45MN**, **52MN**, **54MN** ustala się przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się zabudowę w formie wolno stojącej lub bliźniaczej.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się usługi podstawowe jako towarzyszące zabudowie mieszkaniowej, zlokalizowane w samodzielnych budynkach, których powierzchnia całkowita nie może przekroczyć 30% powierzchni całkowitej budynku przeznaczonego pod funkcję mieszkaniową.

4. Na terenie oznaczonym symbolem **37MN** dopuszcza się zachowanie istniejących budynków w zabudowie szeregowej, z prawem do ich remontu i przebudowy.

5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się zachowanie istniejących budynków wielorodzinnych, z prawem do ich remontu i przebudowy.

6. Dla terenów oznaczonych symbolami **37MN**, **38MN** i **39MN** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zasady zagospodarowania terenu:

1) maksymalną powierzchnię zabudowy:

- a) dla zabudowy wolno stojącej: 30% powierzchni działki,
- b) dla zabudowy bliźniaczej: 40% powierzchni działki;

2) minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 40% powierzchni działki;

3) wskaźnik intensywności zabudowy:

- a) dla zabudowy wolno stojącej: minimalny 0,01 i maksymalny 1,2,
- b) dla zabudowy bliźniaczej: minimalny 0,01 i maksymalny 1,6;

4) maksymalną wysokość zabudowy:

- a) dla budynków mieszkalnych: 12 m,
- b) dla budynków usługowych: 5 m,
- c) dla budynków gospodarczych i garaży:
 - przy dachach stromych: 5 m,
 - przy dachach płaskich: 3 m;

5) maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych:

- a) dla budynków mieszkalnych: 3 kondygnacje,
- b) dla budynków usługowych: 1 kondygnacja,
- c) dla budynków gospodarczych i garaży: 1 kondygnacja;

6) geometria dachów: dachy płaskie lub strome o kącie nachylenia głównych połaci 30-45°.

7. Dla terenu oznaczonego symbolem **45MN** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zasady zagospodarowania terenu:

1) maksymalną powierzchnię zabudowy:

- a) dla zabudowy wolno stojącej: 30% powierzchni działki,
- b) dla zabudowy bliźniaczej: 40% powierzchni działki;

2) minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 40% powierzchni działki;

3) wskaźnik intensywności zabudowy:

- a) dla zabudowy wolno stojącej: minimalny 0,01 i maksymalny 0,9,
- b) dla zabudowy bliźniaczej: minimalny 0,01 i maksymalny 1,2;

4) maksymalną wysokość zabudowy:

- a) dla budynków mieszkalnych: 10 m,
- b) dla budynków usługowych: 5 m,
- c) dla budynków gospodarczych i garaży:
 - przy dachach stromych: 5 m,
 - przy dachach płaskich: 3 m;

5) maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych:

- a) dla budynków mieszkalnych: 2 kondygnacje,
- b) dla budynków usługowych: 1 kondygnacja,
- c) dla budynków gospodarczych i garaży: 1 kondygnacja;

6) geometria dachów: dachy płaskie lub strome o kącie nachylenia głównych połaci 25-45°.

8. Dla terenów oznaczonych symbolem **52MN** i **54MN** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zasady zagospodarowania terenu:

1) maksymalną powierzchnię zabudowy:

- a) dla zabudowy wolno stojącej: 30% powierzchni działki,
- b) dla zabudowy bliźniaczej: 40% powierzchni działki;

2) minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 40% powierzchni działki;

3) wskaźnik intensywności zabudowy:

- a) dla zabudowy wolno stojącej: minimalny 0,01 i maksymalny 0,9,
- b) dla zabudowy bliźniaczej: minimalny 0,01 i maksymalny 1,2;

4) maksymalną wysokość zabudowy:

- a) dla budynków mieszkalnych: 9 m,
- b) dla budynków usługowych: 5 m,
- c) dla budynków gospodarczych i garaży:
 - przy dachach stromych: 5 m,
 - przy dachach płaskich: 3 m;

5) maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych:

- a) dla budynków mieszkalnych: 2 kondygnacje,
 - b) dla budynków usługowych: 1 kondygnacja,
 - c) dla budynków gospodarczych i garaży: 1 kondygnacja;
- 6) geometria dachów: dachy płaskie lub strome o kącie nachylenia głównych połaci 25-45°.

9. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) minimalną wielkość nowo wydzielonych działek:
 - a) dla zabudowy wolno stojącej: 700 m²,
 - b) dla zabudowy bliźniaczej: 500 m²;
- 2) dopuszczenie zmniejszenia powierzchni działki o 10% w sytuacji, gdy w wyniku podziału do osiągnięcia minimalnej powierzchni działki brakuje nie więcej niż 10% i dotyczy to tylko jednej, ostatniej z wydzielonych działek.

§ 16. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 16MN/U, 17MN/U, 23MN/U, 35MN/U, 42MN/U** ustala się przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się lokalizację usług wbudowanych w budynki mieszkalne lub w samodzielnych budynkach towarzyszących zabudowie mieszkaniowej.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się zabudowę w formie wolno stojącej lub bliźniaczej.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się zachowanie istniejących budynków wielorodzinnych, z prawem do ich remontu i przebudowy.

5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zasady zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalną powierzchnię zabudowy: 40% powierzchni działki;
- 2) minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 30% powierzchni działki;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny 0,01 i maksymalny 1,2;
- 4) maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych i budynków usługowych: 10 m,
 - b) dla budynków gospodarczych i garaży:
 - przy dachach stromych: 5 m,
 - przy dachach płaskich: 3 m;
- 5) maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych:
 - a) dla budynków mieszkalnych i budynków usługowych: 2 kondygnacje,

- b) dla budynków gospodarczych i garaży: 1 kondygnacja;
- 6) geometria dachów: dachy płaskie lub strome o kącie nachylenia głównych połaci 30-45°.

6. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) minimalną wielkość nowo wydzielonych działek:
 - a) dla zabudowy wolno stojącej: 700 m²,
 - b) dla zabudowy bliźniaczej: 500 m²;
- 2) dopuszczenie zmniejszenia powierzchni działki o 10% w sytuacji, gdy w wyniku podziału do osiągnięcia minimalnej powierzchni działki brakuje nie więcej niż 10% i dotyczy to tylko jednej, ostatniej z wydzielonych działek.

§ 17. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **2MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U, 8MN/U, 9MN/U, 10MN/U, 11MN/U, 12MN/U, 13MN/U, 18MN/U, 20MN/U, 21MN/U, 22MN/U, 24MN/U, 25MN/U, 26MN/U, 27MN/U, 28MN/U, 29MN/U, 31MN/U, 32MN/U, 34MN/U, 36MN/U, 40MN/U, 41MN/U, 43MN/U, 44MN/U** ustala się przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się zabudowę w formie wolno stojącej lub bliźniaczej.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się realizację funkcji mieszkaniowej i usługowej w jednym budynku lub w różnych budynkach.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się zachowanie istniejących budynków wielorodzinnych, z prawem do ich remontu i przebudowy.

5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zasady zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalną powierzchnię zabudowy: 50% powierzchni działki;
- 2) minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 20% powierzchni działki;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny 0,01 i maksymalny 2,0;
- 4) maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych i budynków usługowych: 12 m,
 - b) dla budynków gospodarczych i garaży:
 - przy dachach stromych: 5 m,
 - przy dachach płaskich: 3 m;
- 5) maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych:
 - a) dla budynków mieszkalnych i budynków usługowych: 3 kondygnacje,
 - b) dla budynków gospodarczych i garaży: 1 kondygnacja;

6) geometria dachów: dachy płaskie lub strome o kącie nachylenia głównych połaci 30-45°.

6. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się:

1) minimalną wielkość nowo wydzielonych działek:

a) dla zabudowy wolno stojącej: 700 m²,

b) dla zabudowy bliźniaczej: 500 m²;

2) dopuszczenie zmniejszenia powierzchni działki o 10% w sytuacji, gdy w wyniku podziału do osiągnięcia minimalnej powierzchni działki brakuje nie więcej niż 10% i dotyczy to tylko jednej, ostatniej z wydzielonych działek.

§ 18. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **14MN/U** ustala się przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się zabudowę w formie bliźniaczej, z zastrzeżeniem ust. 3.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się zabudowę usługową w formie szeregowej.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się realizację funkcji mieszkaniowej i usługowej w jednym budynku lub w różnych budynkach.

5. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zasady zagospodarowania terenu:

1) maksymalną powierzchnię zabudowy: 60% powierzchni działki,

2) minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 20% powierzchni działki;

3) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny 0,01 i maksymalny 2,4;

4) maksymalną wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych i budynków usługowych: 10 m,

b) dla budynków gospodarczych i garaży:

- przy dachach stromych: 5 m,

- przy dachach płaskich: 3 m;

5) maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych:

a) dla budynków mieszkalnych i budynków usługowych: 3 kondygnacje,

b) dla budynków gospodarczych i garaży: 1 kondygnacja;

6) geometria dachów: dachy płaskie lub strome o kącie nachylenia głównych połaci 30-45°.

6. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się:

1) minimalną wielkość nowo wydzielonych działek:

- a) dla zabudowy bliźniaczej: 500 m²,
 - b) dla zabudowy szeregowej: 250 m²;
- 2) dopuszczenie zmniejszenia powierzchni działki o 10% w sytuacji, gdy w wyniku podziału do osiągnięcia minimalnej powierzchni działki brakuje nie więcej niż 10% i dotyczy to tylko jednej, ostatniej z wydzielonych działek.

§ 19. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **15MN/U** ustala się przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się lokalizację usług wbudowanych w budynki mieszkalne lub w samodzielnych budynkach towarzyszących zabudowie mieszkaniowej.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się zabudowę w formie wolno stojącej.

4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się zachowanie istniejącego budynku wielorodzinnego z prawem do jego remontu i przebudowy.

5. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zasady zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalną powierzchnię zabudowy: 30% powierzchni działki,
- 2) minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 40% powierzchni działki;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny 0,01 i maksymalny 0,9;
- 4) maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych i budynków usługowych: 9 m,
 - b) dla budynków gospodarczych i garaży:
 - przy dachach stromych: 5 m,
 - przy dachach płaskich: 3 m;

5) maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych:

- a) dla budynków mieszkalnych i budynków usługowych: 2 kondygnacje,
- b) dla budynków gospodarczych i garaży: 1 kondygnacja;

6) geometria dachów: dachy płaskie lub strome o kącie nachylenia głównych połaci 30-45°.

6. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) minimalną wielkość nowo wydzielonych działek: 700 m²;
- 2) dopuszczenie zmniejszenia powierzchni działki o 10% w sytuacji, gdy w wyniku podziału do osiągnięcia minimalnej powierzchni działki brakuje nie więcej niż 10% i dotyczy to tylko jednej, ostatniej z wydzielonych działek.

§ 20. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **19MN/U** i **33MN/U** ustala się przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się zabudowę w formie wolno stojącej lub bliźniaczej.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się realizację funkcji mieszkaniowej i usługowej w jednym budynku lub w różnych budynkach.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zasady zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalną powierzchnię zabudowy: 40% powierzchni działki;
- 2) minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 30% powierzchni działki;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny 0,01 i maksymalny 1,6;
- 4) maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych i budynków usługowych: 12 m,
 - b) dla budynków gospodarczych i garaży:
 - przy dachach stromych: 5 m,
 - przy dachach płaskich: 3 m;
- 5) maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych:
 - a) dla budynków mieszkalnych i budynków usługowych: 3 kondygnacje,
 - b) dla budynków gospodarczych i garaży: 1 kondygnacja;
- 6) geometria dachów: dachy płaskie lub strome o kącie nachylenia głównych połaci 30-45°.

5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) minimalną wielkość nowo wydzielonych działek:
 - a) dla zabudowy wolno stojącej: 700 m²,
 - b) dla zabudowy bliźniaczej: 500 m²;
- 2) dopuszczenie zmniejszenia powierzchni działki o 10% w sytuacji, gdy w wyniku podziału do osiągnięcia minimalnej powierzchni działki brakuje nie więcej niż 10% i dotyczy to tylko jednej, ostatniej z wydzielonych działek.

§ 21. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **30MN/U**, **37MN/U**, **38MN/U**, **39MN/U** ustala się przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się lokalizację usług w formie usług podstawowych wbudowanych w budynki mieszkalne lub w samodzielnych budynkach towarzyszących zabudowie mieszkaniowej.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się zabudowę w formie wolno stojącej lub bliźniaczej.

4. Na terenie oznaczonym symbolem **38MN/U** dopuszcza się sytuowanie budynków w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy tej granicy, przy spełnieniu warunków określonych w przepisach odrębnych.

5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zasady zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalną powierzchnię zabudowy: 40% powierzchni działki;
- 2) minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 30% powierzchni działki;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny 0,01 i maksymalny 1,2;
- 4) maksymalną wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych i budynków usługowych: 10 m,

b) dla budynków gospodarczych i garaży:

- przy dachach stromych: 5 m,

- przy dachach płaskich: 3 m;

5) maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych:

a) dla budynków mieszkalnych i budynków usługowych: 2 kondygnacje,

b) dla budynków gospodarczych i garaży: 1 kondygnacja;

6) geometria dachów: dachy płaskie lub strome o kącie nachylenia głównych połaci 30-45°.

6. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się:

1) minimalną wielkość nowo wydzielonych działek:

a) dla zabudowy wolno stojącej: 700 m²,

b) dla zabudowy bliźniaczej: 500 m²;

2) dopuszczenie zmniejszenia powierzchni działki o 10% w sytuacji, gdy w wyniku podziału do osiągnięcia minimalnej powierzchni działki brakuje nie więcej niż 10% i dotyczy to tylko jednej, ostatniej z wydzielonych działek.

§ 22. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MW, 2MW, 4MW, 5MW** ustala się przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zasady zagospodarowania terenu:

1) maksymalną powierzchnię zabudowy: 40% powierzchni działki;

2) minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 40% powierzchni działki;

- 3) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny 0,01 i maksymalny 1,6;
- 4) maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych: 10 m,
 - b) dla budynków gospodarczych i garaży:
 - przy dachach stromych: 5 m,
 - przy dachach płaskich: 3 m;
- 5) maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych:
 - a) dla budynków mieszkalnych: 3 kondygnacje,
 - b) dla budynków gospodarczych i garaży: 1 kondygnacja;
- 6) geometria dachów: dachy płaskie lub strome o kącie nachylenia głównych połaci 30-45°.

§ 23. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3MW** ustala się przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się realizację placów zabaw.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zasady zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalną powierzchnię zabudowy: 50% powierzchni działki;
- 2) minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 30% powierzchni działki;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny 0,1 i maksymalny 2,0;
- 4) maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych: 12 m,
 - b) dla garaży: 3 m;
- 5) maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych:
 - a) dla budynków mieszkalnych: 3 kondygnacje,
 - b) dla garaży: 1 kondygnacja;
- 6) geometria dachów: dachy płaskie.

§ 24. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MW/U, 2MW/U, 3MW/U, 4MW/U, 5MW/U** ustala się przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej.

2. Dla terenów oznaczonych symbolem **3MW/U, 4MW/U** i **5MW/U** zakazuje się lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej.

3. Dla terenu oznaczonego symbolem **3MW/U** zakazuje się lokalizacji nowej zabudowy usługowej, z dopuszczeniem adaptacji istniejącej zabudowy na funkcję usługową.

4. Dla terenów oznaczonych symbolem **1MW/U** i **2MW/U** dopuszcza się realizację placów zabaw.

5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zasady zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalną powierzchnię zabudowy: 60% powierzchni działki;
- 2) minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 20% powierzchni działki;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny 0,1 i maksymalny 2,4;
- 4) maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych i usługowych: 12 m,
 - b) dla garaży: 3 m;
- 5) maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych:
 - a) dla budynków mieszkalnych: 3 kondygnacje,
 - b) dla garaży: 1 kondygnacja;
- 6) geometria dachów: dachy płaskie lub strome o kącie nachylenia głównych połaci 30-40°.

§ 25. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1U, 2U, 4U, 5U, 6U, 7U, 8U, 9U** ustala się przeznaczenie: tereny zabudowy usługowej.

2. Na terenach oznaczonych symbolami **8U** i **9U** dopuszcza się zachowanie istniejących budynków mieszkalnych, z prawem do ich remontu i przebudowy.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zasady zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalną powierzchnię zabudowy:
 - a) dla terenów **2U, 5U, 6U, 8U**: 40% powierzchni działki,
 - b) dla terenów **1U, 7U, 9U**: 50% powierzchni działki,
 - c) dla terenu **4U**: 60% powierzchni działki;
- 2) minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 20% powierzchni działki;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) dla terenów **2U, 5U, 6U, 8U**: minimalny 0,1 i maksymalny 1,6,
 - b) dla terenów **1U, 7U, 9U**: minimalny 0,1 i maksymalny 2,0,
 - c) dla terenu **4U**: minimalny 0,1 i maksymalny 2,4;
- 4) maksymalną wysokość zabudowy: 14 m;

- 5) maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych: 3 kondygnacje;
- 6) geometria dachów: dachy płaskie lub strome o kącie nachylenia głównych połaci 30-40°.

§ 26. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3U** ustala się przeznaczenie: teren zabudowy usługowej.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zasady zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalną powierzchnię zabudowy: 55% powierzchni działki;
- 2) minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 20% powierzchni działki;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny 0,1 i maksymalny 1,65;
- 4) maksymalną wysokość zabudowy: 14 m;
- 5) maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych: 2 kondygnacje;
- 6) geometria dachów: dachy płaskie lub strome o kącie nachylenia głównych połaci 30-45°.

§ 27. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1UO** i **2UO** ustala się przeznaczenie: tereny zabudowy usługowej – oświaty.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń sportowych oraz placów zabaw towarzyszących usługom oświaty.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zasady zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalną powierzchnię zabudowy: 40% powierzchni działki;
- 2) minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 30% powierzchni działki;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny 0,1 i maksymalny 2,0;
- 4) maksymalną wysokość zabudowy: 18 m;
- 5) maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych: 4 kondygnacje;
- 6) geometria dachów: dachy o dowolnym pokryciu i kształcie.

§ 28. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1UP** i **2UP** ustala się przeznaczenie: tereny zabudowy usługowej – publicznej.

2. Na terenie oznaczonym symbolem **2UP** dopuszcza się zachowanie istniejącego domu parafialnego, z prawem do jego remontu i przebudowy.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zasady zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalną powierzchnię zabudowy: 50% powierzchni działki;
- 2) minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 20% powierzchni działki;

- 3) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny 0,1 i maksymalny 2,5;
- 4) maksymalną wysokość zabudowy: 15 m;
- 5) maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych: 4 kondygnacje;
- 6) geometria dachów: dachy płaskie lub strome o kącie nachylenia głównych połaci 30-40°.

§ 29. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1UK** ustala się przeznaczenie: teren zabudowy usługowej – sakralnej.

2. Na terenie, o którym mowa w ust.1, ustala się lokalizację kościoła i domu parafialnego.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się dominantę wysokościową – wieża kościoła.

4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zasady zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalną powierzchnię zabudowy: 50% powierzchni działki;
- 2) minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 20% powierzchni działki;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny 0,1 i maksymalny 1,5;
- 4) maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) dla budynku kościoła: 15 m,
 - b) dla dominanty wysokościowej: 25 m,
 - c) dla domu parafialnego: 9 m;
- 5) geometria dachów: dachy strome o kącie nachylenia głównych połaci od 25° do 45°.

§ 30. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1UZ** ustala się przeznaczenie: teren zabudowy usługowej – zdrowia.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zasady zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalną powierzchnię zabudowy: 80% powierzchni działki;
- 2) minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 10% powierzchni działki;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny 0,1 i maksymalny 0,8;
- 4) maksymalną wysokość zabudowy: 5 m;
- 5) maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych: 1 kondygnacja;
- 6) geometria dachów: dachy płaskie.

§ 31. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1UZP** i **2UZP** ustala się przeznaczenie: tereny zabudowy usługowej i zieleni urządzonej.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zasady zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalną powierzchnię zabudowy: 40% powierzchni działki;
- 2) minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 40% powierzchni działki;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny 0,1 i maksymalny 1,6;
- 4) maksymalną wysokość zabudowy: 14 m;
- 5) maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych: 3 kondygnacje;
- 6) geometria dachów: dachy płaskie lub strome o kącie nachylenia głównych połaci 30-40°.

§ 32. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1UC** ustala się przeznaczenie: teren rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m².

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zasady zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalną powierzchnię zabudowy: 50% powierzchni działki;
- 2) minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 20% powierzchni działki;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny 0,5 i maksymalny 3,0;
- 4) maksymalną wysokość zabudowy: 15 m;
- 5) geometria dachów: dachy płaskie lub strome o kącie nachylenia głównych połaci do 30°.

§ 33. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1U/P, 2U/P, 5U/P, 6U/P** ustala się przeznaczenie: tereny zabudowy usługowej lub obiektów produkcyjnych, składów.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację magazynów.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się realizację zieleni izolacyjnej, o której mowa w § 5 pkt 5.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zasady zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalną powierzchnię zabudowy: 60% powierzchni działki;
- 2) minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 20% powierzchni działki;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny 0,1 i maksymalny 2,4;
- 4) maksymalną wysokość zabudowy: 20 m;
- 5) geometria dachów: dachy o dowolnym pokryciu i kształcie.

§ 34. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **3U/P** i **4U/P** ustala się przeznaczenie: tereny zabudowy usługowej lub obiektów produkcyjnych, składów.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację punktu selektywnej zbiórki odpadów.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację magazynów.

4. Na terenie oznaczonym symbolem **4U/P** ustala się realizację zieleni izolacyjnej, o której mowa w § 5 pkt 5.

5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zasady zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalną powierzchnię zabudowy: 70% powierzchni działki;
- 2) minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 20% powierzchni działki;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny 0,1 i maksymalny 2,8;
- 4) maksymalną wysokość zabudowy: 20 m;
- 5) geometria dachów: dachy o dowolnym pokryciu i kształcie.

§ 35. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **7U/P** ustala się przeznaczenie: tereny zabudowy usługowej lub obiektów produkcyjnych, składów.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m² lub magazynów.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zasady zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalną powierzchnię zabudowy: 60% powierzchni działki;
- 2) minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 20% powierzchni działki;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny 0,1 i maksymalny 3,0;
- 4) maksymalną wysokość zabudowy: 15 m;
- 5) geometria dachów: dachy o dowolnym pokryciu i kształcie.

§ 36. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1ZP/US** i **2ZP/US** ustala się przeznaczenie: tereny zieleni urządzonej lub sportu i rekreacji.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się lokalizację:

- 1) ciągów pieszych i rowerowych;
- 2) zieleni urządzonej;
- 3) placów zabaw;

4) urządzeń sportowych i rekreacyjnych.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się lokalizację miejsc do parkowania wzdłuż drogi oznaczonej symbolem **4KDW**.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 60%.

§ 37. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3ZP/US** ustala się przeznaczenie: teren zieleni urządzonej lub sportu i rekreacji.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się lokalizację:

- 1) ciągów pieszych i rowerowych;
- 2) zieleni urządzonej;
- 3) obiektów sportowych i rekreacyjnych.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się lokalizację:

- 1) plaży miejskiej;
- 2) przystani rzecznej;
- 3) wypożyczalni sprzętu wodnego;
- 4) placów zabaw;
- 5) miejsc do parkowania wzdłuż drogi oznaczonej symbolem **31KD-D**.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się obiekty w formie kubaturowej, w tym tymczasowe obiekty budowlane.

5. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zasady zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalną powierzchnię zabudowy: 40%;
- 2) minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 60%;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny 0,01 i maksymalny 0,4;
- 4) maksymalną wysokość zabudowy: 4 m;
- 5) geometria dachów: dachy o dowolnym pokryciu i kształcie.

§ 38. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1US** ustala się przeznaczenie: teren usług sportu i rekreacji.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się lokalizację urządzeń i obiektów sportowych i rekreacyjnych.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się obiekty w formie kubaturowej, w tym tymczasowe obiekty budowlane.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się lokalizację:

- 1) ciągów pieszych;

- 2) zieleni urządzonej;
- 3) placów zabaw;
- 4) wiat wolno stojących.

5. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zasady zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalną powierzchnię zabudowy: 40% powierzchni działki;
- 2) minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 30% powierzchni działki;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny 0,01 i maksymalny 0,4;
- 4) maksymalną wysokość zabudowy: 4 m;
- 5) geometria dachów: dachy o dowolnym pokryciu i kształcie.

§ 39. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP, 5ZP, 6ZP, 7ZP, 8ZP, 9ZP, 10ZP, 11ZP, 12ZP, 13ZP, 14ZP, 15ZP, 16ZP, 17ZP** ustala się przeznaczenie: tereny zieleni urządzonej.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się lokalizację:

- 1) ciągów pieszych;
- 2) urządzeń sportowych i rekreacyjnych;
- 3) placów zabaw;
- 4) miejsc do parkowania:
 - a) na terenach **8ZP, 9ZP** wzdłuż drogi oznaczonej **4KDW**,
 - b) na terenie **11ZP** wzdłuż terenów oznaczonych **3E** i **14MN/U**;
- 5) drogowych obiektów inżynierskich na terenach **10ZP, 11ZP, 12ZP, 13ZP**.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 60%.

§ 40. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1ZO, 2ZO, 3ZO, 4ZO** ustala się przeznaczenie: tereny zieleni.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację ciągów pieszych.

3. Na terenach oznaczonych symbolami **1ZO, 2ZO, 3ZO** dopuszcza się lokalizację urządzeń sportowych i rekreacyjnych.

4. Dla terenu oznaczonego symbolem **4ZO** dopuszcza się lokalizację urządzeń i obiektów służących ochronie zasobów wodnych.

5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 60%.

§ 41. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1WS, 2WS, 3WS, 4WS, 5WS, 6WS, 7WS, 8WS, 9WS** ustala się przeznaczenie: tereny wód powierzchniowych śródlądowych.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się lokalizację:

- 1) urządzeń służących gospodarce wodami opadowymi;
- 2) urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) mostów i kładek;
- 4) przystani rzecznej na terenie **9WS**;
- 5) drogowych obiektów inżynierskich na terenach **5WS** i **6WS**.

§ 42. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KD-G** ustala się przeznaczenie: teren drogi publicznej – klasa główna.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

3. Zagospodarowanie terenu, o których mowa w ust. 1, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 43. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KD-Z, 2KD-Z, 3KD-Z** ustala się przeznaczenie: tereny dróg publicznych – klasa zbiorcza.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

3. Zagospodarowanie terenów, o których mowa w ust. 1, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 44. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KD-L, 2KD-L, 3KD-L, 4KD-L, 5KD-L, 7KD-L, 8KD-L, 9KD-L, 10KD-L, 11KD-L, 12KD-L, 13KD-L, 14KD-L** ustala się przeznaczenie: tereny dróg publicznych – klasa lokalna.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

3. Zagospodarowanie terenów, o których mowa w ust. 1, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 45. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **6KD-L** ustala się przeznaczenie: teren drogi publicznej – klasa lokalna.

2. Teren, o którym mowa w ust. 1 stanowi poszerzenie drogi publicznej zlokalizowanej poza obszarem planu.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

4. Zagospodarowanie terenu, o którym mowa w ust. 1, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 46. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **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, 16KD-D, 17KD-D, 18KD-D, 19KD-D, 20KD-D, 21KD-D, 22KD-D, 23KD-D, 24KD-D, 25KD-D, 26KD-D, 27KD-D, 28KD-D, 29KD-D, 30KD-D, 31KD-D, 32KD-D** ustala się przeznaczenie: tereny dróg publicznych – klasa dojazdowa.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

3. Zagospodarowanie terenów, o których mowa w ust. 1, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Dla terenu oznaczonego symbolem **13KD-D** dopuszcza się lokalizację drogowych obiektów inżynierskich.

§ 47. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **15KD-D** ustala się przeznaczenie: teren drogi publicznej – klasa dojazdowa.

2. Teren, o którym mowa w ust. 1 stanowi poszerzenie drogi publicznej zlokalizowanej poza obszarem planu.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

4. Zagospodarowanie terenu, o którym mowa w ust. 1, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 48. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW, 14KDW, 15KDW, 16KDW, 17KDW, 18KDW** ustala się przeznaczenie: tereny dróg wewnętrznych.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

3. Dla terenu oznaczonego symbolem **3KDW** dopuszcza się lokalizację drogowych obiektów inżynierskich.

§ 49. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KD-Dx, 2KD-Dx, 3KD-Dx** ustala się przeznaczenie: tereny dróg publicznych klasy dojazdowej – ciągi piesze.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

3. Zagospodarowanie terenów, o których mowa w ust. 1, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 50. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1kk, 2kk, 3kk** ustala się przeznaczenie: tereny kolejowe.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się lokalizację w sposób i na warunkach określonych w przepisach odrębnych:

- 1) infrastruktury i urządzeń związanych z komunikacją kolejową;
- 2) ciągów pieszych;
- 3) sieci infrastruktury technicznej.

§ 51. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1E, 2E, 3E, 4E, 5E** ustala się przeznaczenie: tereny urządzeń infrastruktury technicznej – elektroenergetyka.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się lokalizację obiektów budowlanych elektroenergetycznych.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zasady zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalną powierzchnię zabudowy: 80% powierzchni działki;
- 2) minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 10% powierzchni działki;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny 0,01 i maksymalny 0,8;
- 4) maksymalną wysokość zabudowy: 4 m;
- 5) geometria dachów: dachy o dowolnym pokryciu i kształcie.

§ 52. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1K** ustala się przeznaczenie: teren urządzeń infrastruktury technicznej – kanalizacja.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się lokalizację obiektów i urządzeń służących gospodarce wodno-kanalizacyjnej.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zasady zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalną powierzchnię zabudowy: 70% powierzchni działki;
- 2) minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 20% powierzchni działki;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny 0,01 i maksymalny 0,7;
- 4) maksymalną wysokość zabudowy: 5 m;
- 5) geometria dachów: dachy o dowolnym pokryciu i kształcie.

Rozdział 4. Ustalenia końcowe

§ 53. Ustala się stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości:

1) 30% dla terenów: **MN, MN/U, U, UZP, UC, 1U/P, 2U/P, 4U/P, 5U/P, 6U/P, 7U/P;**

2) 1% dla pozostałych terenów.

§ 54. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Luboń.

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

Przewodnicząca Rady
Miasta Luboń

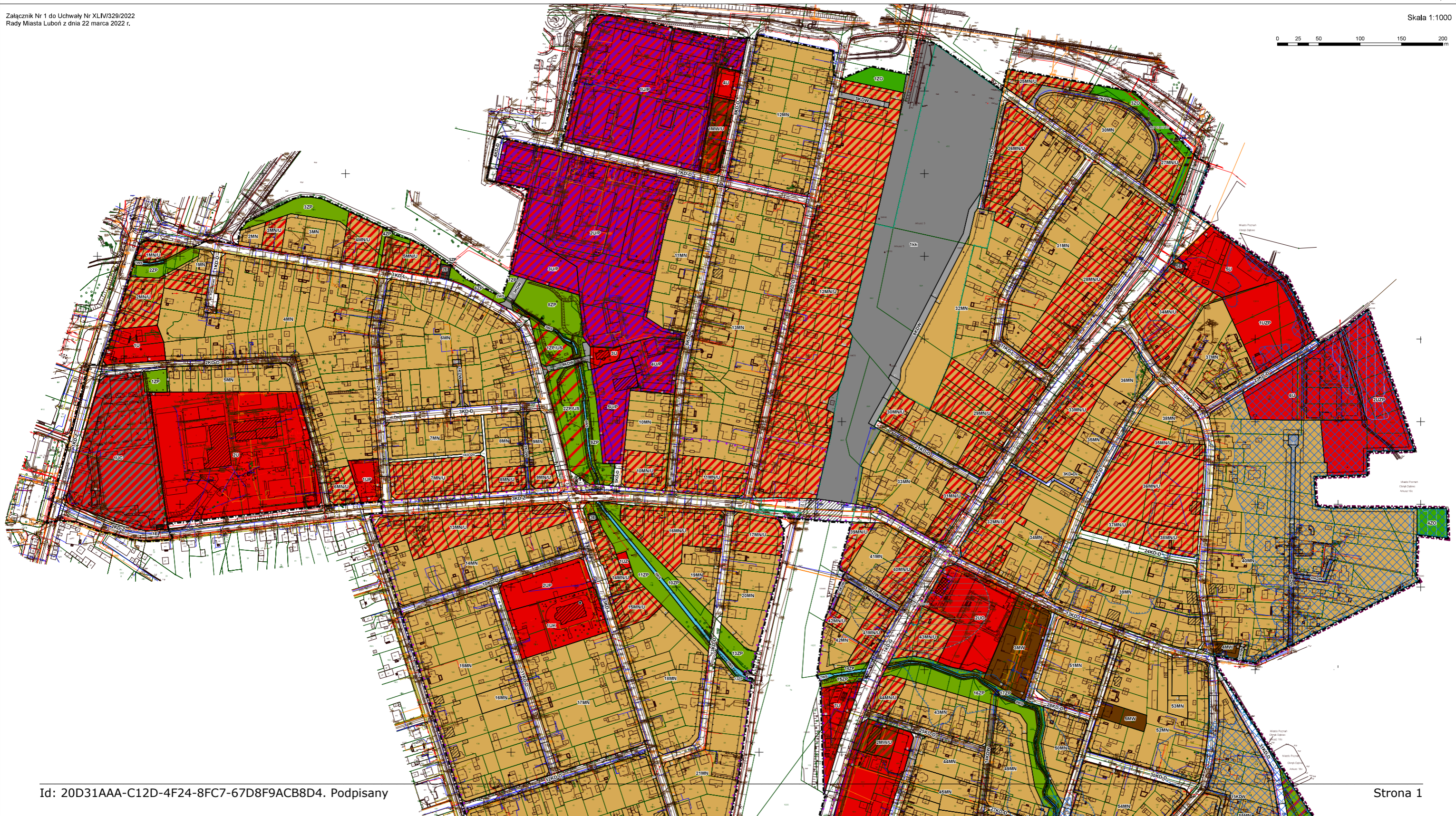
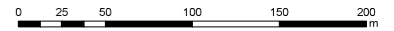
Teresa Zygmantowska

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO "STARY LUBOŃ"



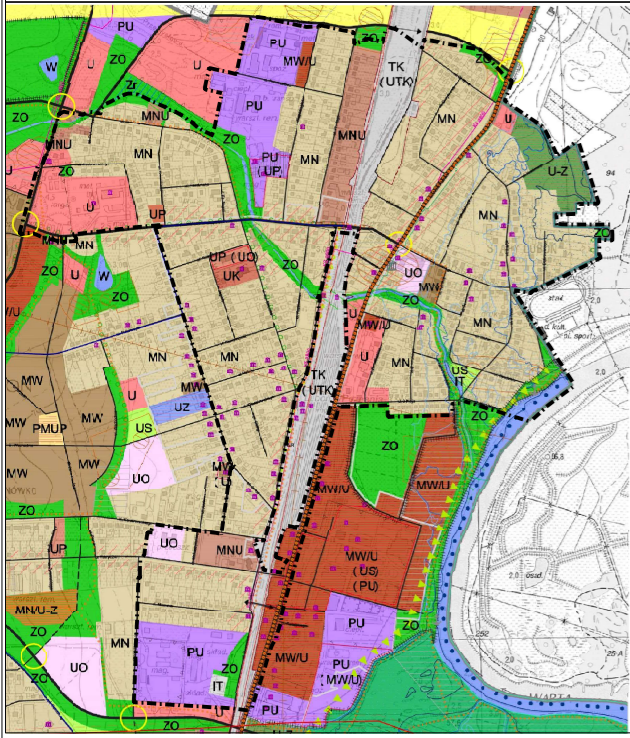
Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XLIV/329/2022
Rady Miasta Luboń z dnia 22 marca 2022 r.

Skala 1:1000



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA LUBON

UCHWAŁA NR XXXII/234/2017 RADY MIASTA LUBON Z DNIA 8 MAJA 2017 r. W SPRAWIE UCHWALENIA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA LUBON



OZNACZENIA

1. OBIĘGNOŚĆ ADMINISTRACYJNA

2. WSKAZANIE WSKAZOWNIKÓW, WSKAZANIE WSKAZOWNIKÓW

3. TERENY I OBIEKTY PODLEGAJĄCE OCHRONIE PRAWNEJ

4. PODSTATALE TERENY I OBIEKTY O WYSOKIEJ WARTOŚCI PRZYRODNICZEJ

5. WARTOŚCI KULTUROWE

6. INFRASTRUKTURA TECHNICZNA I SYSTEMY KOMUNIKACYJNE

7. POLITYKA PLANISTYCZNA

8. SZCZEGÓLNE SPÓSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW

9. GRANICA OBSZARU OPRACOWANIA

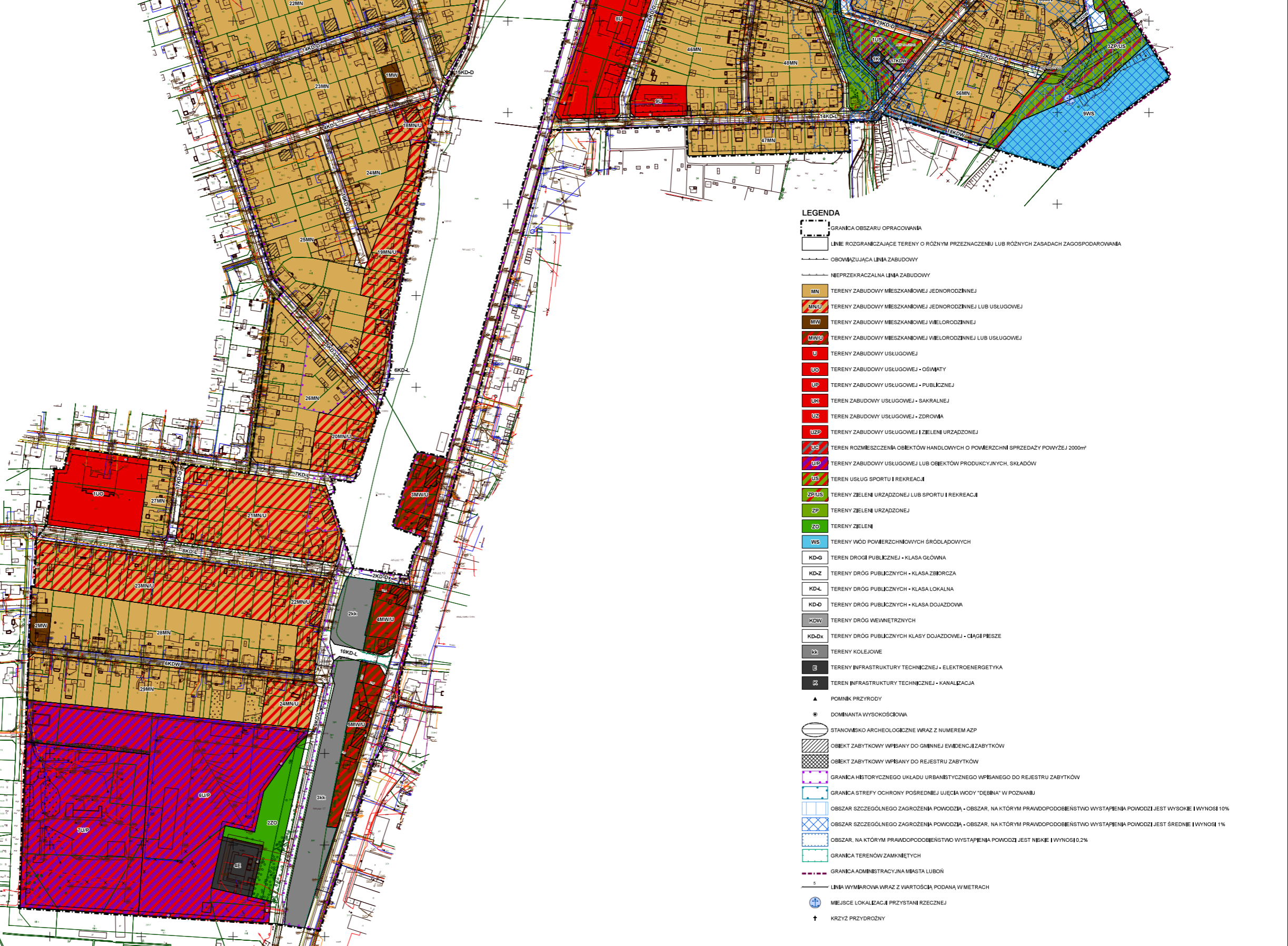
10. GRANICE OBSZARÓW O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA

11. OBIĘGNOŚĆ ADMINISTRACYJNA MIASTA LUBON

12. LINIA WYMIAROWA WRAZ Z WARTOŚCIĄ PODANĄ W METRACH

13. MEJSCA LOKALIZACJI PRZYSTANI RZECZNEJ

14. KRZYŻ PRZYDROŻNY



LEGENDA

GRANICA OBSZARU OPRACOWANIA

LINE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA

OBOWIĄZUJĄCA LINIA ZABUDOWY

NIEPRZEKACZALNA LINIA ZABUDOWY

MN TERENY ZABUDOWY MIESZKANOWEJ JEDNORODZINNEJ

MNU TERENY ZABUDOWY MIESZKANOWEJ JEDNORODZINNEJ LUB USŁUGOWEJ

MW TERENY ZABUDOWY MIESZKANOWEJ WIELORODZINNEJ

MWU TERENY ZABUDOWY MIESZKANOWEJ WIELORODZINNEJ LUB USŁUGOWEJ

U TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ

UO TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ - OSWIATY

UP TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ - PUBLICZNEJ

UK TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ - SAKRALNEJ

UZ TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ - ZDROWIA

UZP TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ I ZIELENI URZĄDZONEJ

US TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ LUB OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓW

USP TERENY USŁUG SPORTU I REKREACJI

ZPUS TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ LUB SPORTU I REKREACJI

ZP TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ

ZO TERENY ZIELENI

WS TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH

KD-G TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - KLASA GŁÓWNA

KD-Z TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - KLASA ZBÓRCZA

KD-L TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - KLASA LOKALNA

KD-D TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - KLASA DOJAZDOWA

KD-W TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH

KD-Dx TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY DOJAZDOWEJ - CIĄGI PIEKARSKIE

K TERENY KOLEJOWE

IE TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - ELEKTROENERGETYKA

IK TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - KANALIZACJA

▲ POMNIK PRZYRODY

● DOMINANTA WYSOKOŚCIOWA

○ STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE WRAZ Z NUMEREM AZP

▨ OBIEKT ZABYTKOWY WPISANY DO GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW

▩ OBIEKT ZABYTKOWY WPISANY DO REJESTRU ZABYTKÓW

▭ GRANICA HISTORYCZNEGO UKŁADU URBANISTYCZNEGO WPISANEGO DO REJESTRU ZABYTKÓW

▮ GRANICA STREFY OCHRONY POŚREDNIEJ UJĘCIA WODY "DEBINA" W POZNAŃU

▯ OBSZAR SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ - OBSZAR, NA KTÓRYM PRAWDOPODOBIEŃSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST WYSOKIE I WYNOŚI 10%

▰ OBSZAR SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ - OBSZAR, NA KTÓRYM PRAWDOPODOBIEŃSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST ŚREDNIE I WYNOŚI 1%

▱ OBSZAR, NA KTÓRYM PRAWDOPODOBIEŃSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST NISZKIE I WYNOŚI 0,2%

▭ GRANICA TERENÓW ZAMKNIĘTYCH

--- GRANICA ADMINISTRACYJNA MIASTA LUBON

5 LINIA WYMIAROWA WRAZ Z WARTOŚCIĄ PODANĄ W METRACH

⊕ MEJSCA LOKALIZACJI PRZYSTANI RZECZNEJ

† KRZYŻ PRZYDROŻNY

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XLIV/329/2022
Rady Miasta Luboń
z dnia 22 marca 2022 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Stary Luboń"

Na podstawie art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1372 ze zm.) oraz art. 20 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) w związku z uwagami wniesionymi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Stary Luboń” Rada Miasta Luboń przedstawia następujące rozstrzygnięcie.

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Stary Luboń” wyłożonego **po raz pierwszy** do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 29 stycznia 2020 r. do 20 lutego 2020 r. oraz w okresie ich składania wyznaczonym do dnia 6 marca 2020 r. w terminie wpłynęło 36 uwag w przedmiotowej sprawie, z czego część została rozstrzygnięta negatywnie przez Burmistrza Miasta Luboń.

W związku z powyższym Rada Miasta Luboń rozstrzyga co następuje:

1. **Uwaga dotyczy:** przekształcenia budynku przy ul. ks. Streicha 5 na zakład usługowy fryzjer – kuśnierstwo.

Rozstrzygnięcie: uwaga częściowo nieuwzględniona.

Uzasadnienie: przekształcenie budynków nie jest przedmiotem planu miejscowego. W planie dopuszczono realizację usług towarzyszących zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z ustaleniami Studium.

2. **Uwaga dotyczy:** rezygnacji z wydzielonego z dz. 3/46 i dz. nr 6 pasa gruntu o szerokości min. 4 m, w celu połączenia planowanej drogi rowerowej z ulicą Puszkina.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: utrzymanie terenu zieleni, przewidzianego w obowiązującym planie, ma umożliwić stworzenie połączenia pieszego i rowerowego z terenem zieleni otwartej.

3. **Uwaga odnosząca się do terenów w rejonie ul. Lemańskiego, 3 Maja, Marcinkowskiego dotyczy:**

a) wykreślenia w §4 pkt 5 dotyczącego dopuszczenia na terenach MN/U lokalizacji na działce nie więcej niż: jednego budynku mieszkalnego, jednego budynku usługowego, jednego budynku gospodarczego i jednego garażu, z możliwością łączenia funkcji w jednym budynku, z zastrzeżeniem pkt 6.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: zapis ustalony w planie umożliwi racjonalne zagospodarowanie przestrzeni na terenach MN/U;

b) dopisania w §4 pkt 12 lit. b na końcu zdania „oraz 33MN/U” (zapis brzmiałby: *„zakaz stosowania ogrodzeń pełnych i ogrodzeń z betonowych elementów prefabrykowanych, z wyłączeniem ogrodzeń terenów U/P oraz 33MN/U”*).

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: plan określa jednolite zasady kształtowania ogrodzeń w celu zachowania ładu przestrzennego. Uwaga nieuwzględniona na etapie I wyłożenia planu, ostatecznie uwaga uwzględniona;

c) wykreślenia w §6 ust. 3 pkt h zapisu dotyczącego zakazu zewnętrznego ocieplania ścian, powodującego zasłonięcie ceglanej elewacji lub innych dekoracji architektonicznych dla obiektów zabytkowych wpisanych do gminnej ewidencji zabytków.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: ustalenia planu w tym zakresie zostały wprowadzone na wniosek Powiatowego Konserwatora Zabytków i uzgodnione z nim;

d) zmiany przeznaczenia dz. nr 70 z MN na MN/U (poszerzenie terenu 33MN/U).

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: w planie dopuszczono realizację usług towarzyszących zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z ustaleniami Studium. Uwaga nieuwzględniona na etapie I wyłożenia planu, ostatecznie uwaga uwzględniona;

e) wykreślenia ust. 6 w §21 dotyczącego dopuszczenia na terenie 34MN/U sytuowania budynków w odległości 1,5m od granicy działki lub bezpośrednio przy tej granicy, przy spełnieniu warunków określonych w przepisach odrębnych oraz braku zgody na wznoszenie obiektów 1,5 do 0m od granicy dz. 71/4.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: zmniejszono teren, dla którego dopuszcza się lokalizację zabudowy w bliskiej odległości od granicy działki. Dla pozostałej części nie dopuszcza się lokalizacji zabudowy mieszkaniowej w odległości 1,5 m lub mniejszej od granicy działki ze względu na niezgodność z przepisami odrębnymi;

f) sprzeciwu wobec poszerzenia pasa drogowego ul. 3 Maja kosztem zmniejszenia odległości istniejącej zabytkowej zabudowy na dz. 71/4 oraz 70 do drogi.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: szerokość pasa drogowego powinna zapewniać możliwość umieszczenia wszystkich elementów drogi i urządzeń z nią związanych, wynikających z funkcji drogi oraz uwarunkowań terenowych. Plan miejscowy stanowi o przeznaczeniu terenu, zaś szczegółowe rozwiązania projektowe, w tym rozwiązania komunikacyjne (np. przebieg ul. 3 Maja wraz z elementami pasa drogowego, w tym na wysokości posesji nr 8 i 10), zostaną ustalone na etapie projektu budowlanego.

4. **Uwaga dotyczy:** nieruchomości położonej przy ul. Paderewskiego 29, dz. nr 63 na terenie 3MN w zakresie zmiany wielkości nowo wydzielonej działki z 700m² do 500m² albo wprowadzenia 20% tolerancji dla osiągnięcia minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej została określona zgodnie z zapisami Studium. Zwiększenie odstępstwa umożliwiającego zmniejszenie minimalnej powierzchni działek z 10% na 20% będzie powodowało zbyt duże rozbieżności przy wydzielaniu nowych działek na terenie gminy oraz będzie sprzeczne z zasadami ładu przestrzennego.

5. **Uwaga dotyczy:** zmiany przeznaczenia dz. nr 41, położonej przy ul. Marii Konopnickiej 8 w Luboniu, z zabudowy mieszkaniowej na mieszkaniowo – usługową w związku z zamiarem utworzenia lokalu usługowego na przedmiotowej działce i chęcią prowadzenia w nim działalności usługowej - salonu kosmetycznego.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: uwaga nieuwzględniona w zakresie zmiany przeznaczenia na teren MN/U. W planie dopuszczono realizację usług towarzyszących zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z ustaleniami Studium.

6. **Uwaga dotyczy:**

a) zmiany przeznaczenia dz. nr 71/1 przy ul. Dworcowej 10 z terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej na teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej, dopuszczenia lokalizacji budynków gospodarczych i garaży w odległości 1,5m od granicy sąsiedniej działki lub bezpośrednio przy tej granicy na terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej, bądź zniesienia zakazu dopuszczenia lokalizacji na działce nie więcej niż jednego budynku gospodarczego i jednego garażu, określonego w § 4 ust. 5 uchwały.

Rozstrzygnięcie: uwaga częściowo nieuwzględniona.

Uzasadnienie: zmiana przeznaczenia terenu jest niezgodna ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Luboń. Plan

miejscowy, zgodnie ze Studium, dopuszcza zachowanie istniejącej zabudowy wielorodzinnej na terenach MN. Uwaga bezzasadna w zakresie dodania zapisu umożliwiającego lokalizację budynków gospodarczych i garaży w odległości 1,5m od granicy sąsiedniej działki lub bezpośrednio przy tej granicy. Zapis taki już istnieje w uchwale;

b) zmiany przeznaczenia dz. nr 57/3, 215/2 ark. 9 przy ul. 3 Maja 78 z terenu zabudowy usługowej na teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: uwaga niezgodna ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Luboń;

c) usunięcia zapisów § 23 ust. 2 i § 23 ust. 3 uchwały tj. zakazu lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej i usługowej na terenach 3MW/U, 4MW/U, 5MW/U (w rejonie ul. Armii Poznań 64-78).

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: zapisy te zastosowano ze względu na bliskie sąsiedztwo terenów kolejowych. Ustawa o transporcie kolejowym wskazuje, że budowle i budynki mogą być usytuowane w odległości nie mniejszej niż 10 m od granicy obszaru kolejowego, z tym, że odległość ta od osi skrajnego toru nie może być mniejsza niż 20 m. Plan pozwala na utrzymanie istniejącej zabudowy na tym terenie.

W związku z uwzględnieniem części uwag, projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Stary Luboń” **po raz drugi** wyłożono do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 21 października 2020 r. do 13 listopada 2020 r. W podanym terminie wpłynęły 53 uwagi w przedmiotowej sprawie, z czego część uwag została rozstrzygnięta negatywnie przez Burmistrza Miasta Luboń.

W związku z powyższym Rada Miasta Luboń rozstrzyga co następuje:

7. **Uwaga dotyczy:** pozostawienia drzew, choinek, tui znajdujących się na narożniku i wzdłuż posesji od strony ul. Dębieckiej.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: nasadzenia od strony ul. Dębieckiej znajdują się poza obszarem opracowania planu.

8. Uwaga dotyczy: dopuszczenia w § 9 pkt 1 ust. 5 uchwały zapewnienia miejsc do parkowania na istniejącym parkingu ogólnodostępnym zlokalizowanym w bliskiej odległości od budynku przedszkola (po przeciwległej stronie ulicy Dworcowej) oraz zmiany liczby miejsc postojowych na 1 miejsce do parkowania na każde 20 dzieci przebywających w obiektach o funkcji opiekuńczo-edukacyjno-wychowawczej oraz dodatkowo 3 miejsca postojowe dla pracowników tych obiektów.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: parking ogólnodostępny przy ul. Dworcowej, zlokalizowany jest poza obszarem opracowania planu. Zapisy planu nie mogą wprowadzać ustaleń odnoszących się do terenów poza planem. Zmiana wskaźników parkingowych jest niezgodna ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Luboń.

9. Uwaga dotyczy: zmiany przeznaczenia działki nr 41, położonej przy ul. Marii Konopnickiej 8 w Luboniu, z zabudowy mieszkaniowej na mieszkaniowo – usługową w związku z zamiarem utworzenia lokalu usługowego na przedmiotowej działce i chęcią prowadzenia w nim działalności usługowej - salonu kosmetycznego.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: w planie dopuszczono realizację usług towarzyszących zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z ustaleniami Studium, zatem nie ma potrzeby zmiany przeznaczenia przedmiotowego terenu MN na teren MN/U

10. - 50. Uwagi (tożsame w treści) dotyczą: przesunięcia linii zabudowy budynków przy ul. Puszkina do linii aktualnie istniejących budynków i nadanie jej statusu nieprzekraczalnej oraz zachowania aktualnej szerokości drogi i nieingerowanie w tereny prywatne mieszkańców ul. Puszkina.

Rozstrzygnięcie: uwaga częściowo nieuwzględniona.

Uzasadnienie: uwaga nieuwzględniona w zakresie przesunięcia linii zabudowy budynków przy ul. Puszkina, jej odległość została ustalona uwzględniając istniejące zagospodarowanie. Uwaga nieuwzględniona w zakresie zachowania aktualnej szerokości drogi i nieingerowania w tereny prywatne mieszkańców ul. Puszkina ze względu na utrzymanie niezbędnej szerokości drogi uwzględniającej geometrię jej przebiegu.

51. Uwaga odnosząca się do terenów w rejonie ul. Lemańskiego, 3 Maja, Marcinkowskiego dotyczy:

a) wykreślenia w §4 pkt 5 dotyczącego dopuszczenia na terenach MN/U z obowiązującą linią zabudowy lokalizacji drugiego z budynków – mieszkalnego lub usługowego – w głębi działki.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: zapis ustalony w planie umożliwia racjonalne zagospodarowanie przestrzeni;

b) wykreślenia w §6 ust. 3 pkt h zapisu dotyczącego zakazu zewnętrznego ocieplania ścian, powodującego zasłonięcie ceglanej elewacji lub innych dekoracji architektonicznych dla obiektów zabytkowych wpisanych do gminnej ewidencji zabytków.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: zapis §6 dotyczący zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej, został uzgodniony z Powiatowym Konserwatorem Zabytków;

c) wykreślenia ust. 4 w §21 dotyczącego dopuszczenia na terenie 42MN/U sytuowania budynków w odległości 1,5m od granicy działki lub bezpośrednio przy tej granicy, przy spełnieniu warunków określonych w przepisach odrębnych oraz braku zgody na wznoszenie obiektów 1,5 do 0m od granicy działki 71/4.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: zarówno plan miejscowy jaki i przepisy odrębne nie dopuszczają lokalizacji zabudowy w odległości 0-1,5m od granicy działki, a umożliwiają realizację budynków albo w granicy albo w odległości 1,5m od granicy z działką budowlaną. W planie nie dopuszcza się lokalizacji zabudowy mieszkaniowej w odległości 1,5 m lub mniejszej od granicy działki ze względu na niezgodność z przepisami odrębnymi;

d) sprzeciwu wobec poszerzenia pasa drogowego ul. 3 Maja kosztem zmniejszenia odległości istniejącej zabytkowej zabudowy na dz. 71/4 oraz 70 obr. ew. Luboń do drogi.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie: szerokość pasa drogowego powinna zapewniać możliwość umieszczenia wszystkich elementów drogi i urządzeń z nią związanych, wynikających z funkcji drogi oraz uwarunkowań terenowych. Plan miejscowy stanowi o przeznaczeniu terenu, zaś szczegółowe rozwiązania projektowe, w tym rozwiązania komunikacyjne (np. przebieg ul. 3 Maja wraz z elementami pasa drogowego, w tym na wysokości posesji nr 8 i 10), zostaną ustalone na etapie projektu budowlanego.

W związku z uwzględnieniem części uwag, projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Stary Luboń” **po raz trzeci** wyłożono do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 1 lutego 2022 r. do 22 lutego 2022 r. W podanym terminie wpłynęło 5 uwag

w przedmiotowej sprawie, które zostały rozstrzygnięte negatywnie przez Burmistrza Miasta Luboń.

W związku z powyższym Rada Miasta Luboń rozstrzyga co następuje:

52. **Uwaga dotyczy:** dopuszczenia realizacji wiat o wysokości do 3m i powierzchni do 35m na terenach oznaczonych symbol MN.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Uwaga bezzasadna – zapis o dopuszczeniu wiat o takich parametrach istnieje w § 4 pkt 12 uchwały.

53. **Uwaga dotyczy:** zmiany przeznaczenia dz. nr 100/3 znajdującej się na terenie zabudowy usługowej 6U na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną MN lub zmiany wysokości dopuszczalnej zabudowy terenów usługowych 6U na wskazanej działce, poprzez jej obniżenie do wysokości adekwatnej do okolicznych budynków mieszkaniowych jednorodzinnych.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: zmiana przeznaczenia terenu jest niezgodna ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Luboń. Zmiana max. wysokości budynków na terenie 6U mogłaby skutkować odszkodowaniem, gdyż ustalenia planu dot. max. wysokości budynków są analogiczne jak zapisy aktualnie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Stary Luboń” (z 2009 r.).

54. **Uwaga dotyczy:** sprzeciwu wobec zmniejszenia posesji poprzez wyłączenie dz. nr 100 i zmniejszenie dz. nr 101 (narożnik ul. Faustmana / Puszkina).

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: szerokość pasa drogowego powinna zapewniać możliwość umieszczenia wszystkich elementów drogi i urządzeń z nią związanych, wynikających z funkcji drogi oraz uwarunkowań terenowych. Zastosowanie trójkątów widoczności o wymiarach 5m x 5m jest zgodne z obowiązującymi przepisami prawa.

55. **Uwaga odnosząca się do terenów w rejonie ul. Lemańskiego, 3 Maja, Marcinkowskiego dotyczy:**

a) wykreślenia ust. 4 w §21 dotyczącego dopuszczenia na terenie 38MN/U sytuowania budynków w odległości 1,5m od granicy działki lub bezpośrednio przy tej granicy, przy spełnieniu warunków określonych w przepisach odrębnych.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: pozostawiono zapis §21 ust. 4 dopuszczający sytuowanie budynków w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy tej

granicy, przy spełnieniu warunków określonych w przepisach odrębnych oraz wydzielono dwa tereny i ograniczono możliwość sytuowania budynków w granicy i 1,5m od granicy tylko do terenu 38MN/U;

b) sprzeciwu wobec poszerzenia pasa drogowego ul. 3 Maja kosztem zmniejszenia odległości istniejącej zabytkowej zabudowy na dz. 71/4 oraz 70 obr. ew. Luboń do drogi oraz wniosku o wydanie opinii w tej sprawie od Powiatowego Konserwatora Zabytków.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: szerokość pasa drogowego powinna zapewniać możliwość umieszczenia wszystkich elementów drogi i urządzeń z nią związanych, wynikających z funkcji drogi oraz uwarunkowań terenowych. Projekt planu miejscowego został uzgodniony z Powiatowym Konserwatorem Zabytków.

56. **Uwaga dotyczy:** nieposzerzania ul. Puszkina ponad 12m w rejonie nieruchomości przy ul. Puszkina 12 i ingerencji w tereny prywatne.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: ze względu na utrzymanie niezbędnej szerokości drogi uwzględniającej geometrię jej przebiegu konieczna jest ingerencja w tereny prywatne.

Przewodnicząca Rady
Miasta Luboń

Teresa Zygmanska

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XLIV/329/2022
Rady Miasta Luboń
z dnia 22 marca 2022 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Stary Luboń”, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) Rada Miasta Luboń rozstrzyga co następuje:

1. Na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „Stary Luboń” przewiduje się następujące inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, komunikacji i inżynierii: budowa, modernizacja i przebudowa dróg i infrastruktury technicznej.
2. Powyższe inwestycje mogą być finansowane z środków własnych gminy lub przy wykorzystaniu dotacji, mających na celu finansowe wsparcie realizacji inwestycji.

Przewodnicząca Rady
Miasta Luboń

Teresa Zygmanska

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr
XLIV/329/2022
Rady Miasta Luboń
z dnia 22 marca 2022 r.
Zalacznik4.xml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie
do uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego
"Stary Luboń"

1. Podstawa podjęcia uchwały

Na podstawie art. 15 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503), zwanej dalej ustawą, w związku z art. 20 ust. 1 ustawy, przedkładam projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Stary Luboń” celem jego uchwalenia.

Przedmiotowa uchwała, wypełnia dyspozycje zawarte w uchwale Nr XLVI/351/2018 Rady Miasta Luboń z dnia 24 maja 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Stary Luboń”, zwanego dalej „projektem planu”.

Projekt planu został wykonany zgodnie z procedurą określoną w art. 17 ww. ustawy

i zawiera elementy obligatoryjne planu wskazane w art. 15 ust. 2 ustawy, za wyjątkiem:

1)wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ze względu na brak wyznaczonych w Studium obszarów przestrzeni publicznych;

2) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, ze względu na brak konieczności określania ww. zasad w stosunku do obszaru opracowania.

Projekt planu miejscowego zawiera także elementy fakultatywne planu, wskazane w art. 15 ust. 3 uchwały, to jest: granice terenów pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 3a ustawy, granice terenów zamkniętych, minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

Załącznikami do uchwały są:

1) rysunek planu miejscowego w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1;

2) rozstrzygnięcie Rady Miasta Luboń o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;

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, stanowiące załącznik nr 3;

4) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 4.

Projekt planu miejscowego został opracowany na podstawie ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Luboń,

przyjętego uchwałą Nr XXXII/243/2017 Rady Miasta Luboń z dnia 8 maja 2017 r., zwanego dalej „Studium”. Ustalenia projektu planu, są zgodne z ustaleniami Studium.

Obszar objęty projektem planu miejscowego obejmuje tereny położone w północno-wschodniej części gminy i zajmuje powierzchnie 143 ha. Są to w większości tereny zabudowane. Obszar opracowania przecina w układzie południkowym linia kolejowa Wrocław-Poznań oraz droga wojewódzka nr 430. Północno-wschodnia granica opracowania przebiega wzdłuż granicy gminy. Rozwój wschodniej części gminy ogranicza rzeka Warta, a od północy autostrada A2. Na obszarze objętym planem dominuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Występują tu także tereny zabudowy usługowej oraz usługowo-produkcyjnej, a także sporadycznie zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna. Przez centralną część obszaru opracowania przebiega Strumień Junikowski, do którego przylegają tereny zieleni.

2.

Realizacja wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 – 4 Ustawy

Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 2 Ustawy, polegające na uwzględnieniu:

1)wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – zostało spełnione poprzez regulacje projektu planu miejscowego zawarte w części opisowej uchwały, jak również na załączniku Nr 1. Na rysunku planu jednoznacznie określono linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, a w miejscach gdzie dopuszczono zabudowę ustalono nieprzekraczalne oraz obowiązujące linie zabudowy. Treść uchwały ustala parametry i wskaźniki kształtujące zabudowę i zagospodarowanie terenów, a także zasady rozbudowy i przebudowy oraz zasady kształtowania dachów;

2)walorów architektonicznych i krajobrazowych – zostało spełnione poprzez ustalenie przeznaczeń terenów oraz wyznaczenie wskaźników i parametrów kształtujących zagospodarowanie terenu i gabaryty zabudowy;

3)wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – zostało spełnione poprzez ustalenie wymogu zachowania poziomów hałasu - określonych w przepisach odrębnych - dla poszczególnych funkcji oraz zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, a także zakaz realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko na terenach MN i MN/U. Ustalenia planu uwzględniają ochronę, występujących w granicach obszaru objętego planem, pomników przyrody na zasadach określonych w przepisach odrębnych. Projekt planu utrzymuje istniejące tereny zieleni otwartej;

4)wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – zostało spełnione poprzez ustalenie ochrony obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, stanowisk archeologicznych archeologiczne nr AZP 54-27/122, AZP 54-27/49, AZP 53-27/125, obiektu szkoły nr rej. 2248/A wpisanego do rejestru zabytków oraz strefy układu urbanistycznego wpisanego do rejestru zabytków nr rej. 794/Wlkp/A – historyczny układ urbanistyczny miasta Luboń. Jednocześnie zrezygnowano z wprowadzania regulacji dotyczących dóbr kultury współczesnej, gdyż takowe nie występują na terenie objętym ustaleniami planu miejscowego;

5)wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami – zostało spełnione poprzez wprowadzenie ograniczeń w lokalizowaniu zabudowy na terenach położonych w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, na zasadach określonych w przepisach odrębnych i ograniczeń wynikających z występowania strefy ochrony pośredniej ujęcia wody „Dębina” w Poznaniu, zgodnie z przepisami odrębnymi. Ustalono obowiązek uwzględnienia wymagań dla

zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami. W planie wskazano na konieczność zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc postojowych dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową;

6)walorów ekonomicznych przestrzeni – zostało spełnione poprzez ustalenie wskaźników zabudowy zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami. Projekt planu umożliwi powstanie nowej zabudowy, a także dopuszcza przekształcenia części zabudowy istniejącej. Dla terenów gdzie nastąpi wzrost wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu miejscowego ustalono opłatę planistyczną;

7)prawa własności – zostało spełnione poprzez poszanowanie i uwzględnienie istniejących podziałów geodezyjnych i własności. Jedynie w przypadku niemożności prowadzenia linii rozgraniczających dróg publicznych po granicach istniejących podziałów geodezyjnych były one wyznaczane inaczej;

8)potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa – zostało spełnione poprzez przekazanie projektu planu Agencji Bezpieczeństwa Wewnętrznego, Wojewódzkiemu Sztabowi Wojskowemu oraz Nadodrzańskiemu Oddziałowi Straży Granicznej do zaopiniowania i uzgodnień. Organy te zaopiniowały przedmiotowy projekt planu;

9)potrzeb interesu publicznego – zostało spełnione poprzez wyznaczenie w planie terenów zieleni urządzonej, terenów sportu i rekreacji, terenów zabudowy usług oświaty, usług zdrowia oraz usług publicznych, a także wyznaczenie publicznych dróg i ciągów pieszych w celu zapewnienia ciągłości i spójności systemu komunikacji pieszej;

10)potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – zostało spełnione poprzez dopuszczenie rozbudowy i przebudowy istniejących urządzeń infrastruktury technicznej, ustalenie zasad odprowadzania ścieków oraz wód opadowych i roztopowych, zasad zaopatrzenia w gaz, wodę, energię elektryczną i ciepłą. W celu zapewnienia dostępu do istniejącej infrastruktury technicznej - umożliwiając jej poprawną eksploatację przez zarządcę sieci – ustalono strefę kontrolowaną dla sieci gazowych zgodnie z przepisami odrębnymi. Nie wprowadzono ograniczeń dotyczących inwestycji mających na celu rozwój sieci szerokopasmowej, tak aby inwestycje te mogły być realizowane, zgodnie z przepisami odrębnymi;

11)zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – zostało spełnione poprzez zapewnienie możliwości składania wniosków do projektu planu miejscowego. Na umieszczone w dniu 12.06.2018 r. ogłoszenie/obwieszczenie, które zostało również umieszczone na stronie internetowej gminy, o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu miejscowego w terminie wpłynęło 8 wniosków, które zostały uwzględnione w części lub nieuwzględnione głównie ze względu na niezgodność za studium. Po przygotowaniu projektu planu miejscowego i jego zaopiniowaniu oraz

uzgodnieniu przez instytucje, plan został wyłożony do publicznego wglądu w celu zapewnienia możliwości udziału społeczeństwa w jego opracowaniu. Obwieszczenie o wyłożeniu projektu planu opublikowano w dniu 21 stycznia 2020 r. w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Luboń, w prasie lokalnej, na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Luboń oraz na stronie <http://www.bip.lubon.pl> – Wyłożenia planu miejscowego. Wyłożenie trwało od 29 stycznia 2020 r. do 20 lutego 2020 r. Projekt planu został udostępniony w siedzibie Urzędu Miasta Luboń oraz w wersji elektronicznej na Biuletynie Informacji Publicznej. W dniu 20.02.2020 r. o godzinie 13:00 zorganizowana została dyskusja publiczna. Do projektu planu, w wyznaczonym terminie do dnia 6 marca 2020 r., wpłynęło 36 uwag. Większość uwag została uwzględniona lub uwzględniona w części. W związku z tym nastąpiła konieczność ponowienia procedury. Po ponownym zaopiniowaniu i uzgodnieniu projektu planu przez instytucje, plan został wyłożony po raz drugi do publicznego wglądu. Obwieszczenie o ponownym wyłożeniu projektu planu opublikowano w dniu 14.10.2020 r. w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Luboń, w prasie lokalnej, na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Luboń oraz na stronie <http://www.bip.lubon.pl> – Wyłożenia planu miejscowego. Wyłożenie trwało od 21.10.2020 do 13.11.2020. Projekt planu został udostępniony w siedzibie Urzędu Miasta Luboń oraz w wersji elektronicznej na Biuletynie Informacji Publicznej i stronie Urzędu Miasta Luboń. W dniu 5.11.2020 r. o godzinie 15:00 zorganizowana została dyskusja publiczna za pomocą środków porozumiewania się na odległość przez jednoczesną transmisję obrazu i dźwięku (online). Do projektu planu, w wyznaczonym terminie do dnia 27.11.2020 r. wpłynęły 53 uwagi. Uwagi ponownie poddano rozpatrzeniu. Zgodnie z rozstrzygnięciem Burmistrza Miasta Luboń większość uwag została uwzględniona lub uwzględniona w części. Projekt z naniesionymi zmianami wynikającymi z uwzględnienia uwag poddano ponownemu opiniowaniu i uzgadnianiu przez właściwe instytucje. Po ponownym uzgodnieniu projektu, plan został wyłożony po raz trzeci do publicznego wglądu. Obwieszczenie o ponownym wyłożeniu projektu planu opublikowano w dniu 24.01.2022 r. w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Luboń, w prasie lokalnej, na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Luboń oraz na stronie <http://www.bip.lubon.pl> – Wyłożenia planu miejscowego. Wyłożenie trwało od 01.02.2022 do 22.02.2022. Projekt planu został udostępniony w siedzibie Urzędu Miasta Luboń oraz w wersji elektronicznej na Biuletynie Informacji Publicznej i stronie Urzędu Miasta Luboń. W dniu 16.02.2022 r. o godzinie 15:00 zorganizowana została dyskusja publiczna za pomocą środków porozumiewania się na odległość przez jednoczesną transmisję obrazu i dźwięku (online). Do projektu planu, w wyznaczonym terminie do dnia 08.03.2022 r. wpłynęło 5 uwag. Żadna z uwag nie została uwzględniona;

12) zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych – zostało spełnione poprzez dokumentowanie wszystkich czynności prowadzonych

w trakcie procedury sporządzenia projektu planu miejscowego. Z wszystkich spotkań i dyskusji na temat rozwiązań przyjętych w projekcie planu miejscowego były sporządzane protokoły. Cała dokumentacja planistyczna wykonana w trakcie opracowania projektu planu miejscowego zostanie również przekazana do organu nadzorczego wojewody, w celu sprawdzenia poprawności przeprowadzenia procedury opracowania planu miejscowego;

13) potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – zostało spełnione poprzez zapisy planu zawarte w §9 ust. 2 pkt 4 dotyczące zapewnienia zaopatrzenia w wodę.

Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 3 Ustawy, polegające na tym, że ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, zostało spełnione poprzez poszanowanie prawa własności i istniejącego zagospodarowania przy formułowaniu ustaleń przygotowywanego projektu planu miejscowego. Ponadto na każdym istotnym etapie sporządzania projektu planu miejscowego zapewniono możliwość udziału społeczeństwa poprzez umożliwienie składania wniosków i uwag do projektu planu miejscowego oraz udział w dyskusji publicznej na temat przyjętych rozwiązań. Na potrzeby opracowanego projektu planu została przygotowana prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, w której dokonano oceny wpływu przyjęcia planu na dochody i wydatki gminy.

Na potrzeby projektu planu została przygotowana prognoza oddziaływania planu na środowiska, w której dokonano oceny wpływu planu na środowisko, zgodnie z wymogami i zakresem określonym w obowiązujących przepisach prawa. Jej zakres został uzgodniony z odpowiednimi instytucjami, a przygotowana ostatecznie prognoza zaopiniowana oraz poddana publicznej weryfikacji w trakcie wyłożenia projektu planu miejscowego do publicznego wglądu.

Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 4 Ustawy, polegające na tym, że w przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego – spełniona poprzez optymalne rozplanowanie układu drogowego, z uwzględnieniem i przypisaniem, w zależności od rangi i znaczenia drogi, odpowiedniej klasy technicznej;

2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – plan bezpośrednio nie odnosi się do możliwości wykorzystania publicznego transportu zbiorowego, ale tworzy taką możliwość powiązania w tym systemie poprzez lokalizację w sąsiedztwie dróg publicznych;

3) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju i poszanowania ład przestrzennego – plan zachowuje obowiązujące tereny pod zabudowę i dopuszcza jej uzupełnienie oraz wskazuje tereny pod rozwój w sąsiedztwie istniejącej już zabudowy.

3. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy

Uchwałą Nr XXVI/198/2020 z dnia 22 października 2020 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Luboń oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Rada Miasta Luboń przyjęła przygotowaną przez Burmistrza ocenę aktualności studium i planów miejscowych. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego "Stary Luboń" oraz jego zmiany zostały wskazane jako nieaktualne, a procedura planistyczna była już w toku na podstawie uchwały nr XLVI/351/2018 z dnia 24 maja 2018r. Nie było zatem zasadnym wskazywanie ponownie na konieczność jego zmiany w wieloletnim programie sporządzania planów miejscowych.

4. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Na podstawie przygotowanej na potrzeby projektu planu miejscowego prognozy skutków finansowych jego uchwalenia należy stwierdzić, iż bilans finansów publicznych wykonany dla perspektywy 10 lat wskazuje, że realizacja ustaleń planu miejscowego przyniesie korzyści finansowe.

Należy również podkreślić, że zagospodarowanie terenów objętych planem miejscowym, będzie skutkowało dla gminy wieloma korzyściami niefinansowymi. Jednoznaczne określenie przeznaczeń terenów i ich realizacja będą sprzyjać rozwojowi gminy. Do korzyści z uchwalenia planu miejscowego należy zaliczyć uporządkowanie przestrzeni, stworzenia ram prawnych określających zagospodarowanie terenów w zgodzie z obowiązującymi przepisami prawa, zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju i poszanowania ład przestrzennego.

5. Opis procedury formalno-prawnej wykonanej w ramach procedury określonej w art. 17 Ustawy

Zgodnie z zapisami art. 17 pkt 1 po podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu miejscowego w dniu 24 maja 2018 r. Burmistrz ogłosił zgodnie z wymaganiami określonymi w ustawie o przystąpieniu do

sporządzenia projektu planu miejscowego, określając 21 dniowy termin na składanie wniosków. Jednocześnie do instytucji właściwych do opiniowania i uzgadniania projektu planu miejscowego zostało przesłane zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu miejscowego. Równoległe z prowadzoną procedurą planistyczną zainicjowana została również procedura strategicznej oceny oddziaływania ustaleń planu na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi. W wyniku podjęcia tych czynności wpłynęło w terminie 8 wniosków od osób fizycznych oraz 14 wniosków przekazanych przez instytucje opiniujące/uzgadniające. Uwzględniając złożone wnioski, został przygotowany projekt planu miejscowego zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium. W trakcie sporządzania projektu planu zostały szczegółowo rozpatrzone złożone wnioski oraz przygotowane wymagane prognozy.

Opracowany projekt planu został w dniu 25.01.2019 przedłożony Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej do zaopiniowania, a następnie został przekazany do pozostałych instytucji opiniujących i uzgadniających. Na przedłożony do zaopiniowania i uzgodnienia projekt planu, w ustalonym terminie odpowiedziało 5 instytucji opiniujących i 7 uzgadniających. W związku z negatywnym uzgodnieniem Powiatowego Konserwatora Zabytków oraz Wielkopolskiego Zarządu Dróg Wojewódzkich w Poznaniu nastąpiła konieczność dokonania korekty i ponownienia uzgodnienia z tymi instytucjami. Ze względu na warunki uzyskania uzgadniania wskazane przez Powiatowego Konserwatora Zabytków, Burmistrz Miasta Luboń w dniu 29.04.2019 r. wystąpiła z zażaleniem do Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego. Minister Kultury i Dziedzictwa Narodowego w dniu 14.12.2019 r. wydał postanowienie, w którym uchylił część warunków uzgodnienia oraz wskazał nowe warunki. Po dokonaniu korekty zgodnie w wytycznymi Ministra wystąpiono o ponowne uzgodnienie projektu planu z Powiatowym Konserwatorem Zabytków. W międzyczasie wysłano projekt planu do Wielkopolskiego Zarządu Dróg Wojewódzkich w Poznaniu w celu ponownego uzgodnienia. Obie instytucje uzgodniły projekt planu.

Po uzyskaniu wszystkich wymaganych uzgodnień, projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu. Obwieszczenie o wyłożeniu projektu planu opublikowano w dniu 21 stycznia 2020 r. w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Luboń, w prasie lokalnej, na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Luboń oraz na stronie <http://www.bip.lubon.pl> – Wyłożenia planu miejscowego. Wyłożenie trwało od 29 stycznia 2020 r. do 20 lutego 2020 r. Projekt planu został udostępniony w siedzibie Urzędu Miasta Luboń oraz w wersji elektronicznej na Biuletynie Informacji Publicznej. W dniu 20.02.2020 r. o godzinie 13:00 zorganizowana została dyskusja publiczna. Do projektu planu, w wyznaczonym terminie do dnia 6 marca 2020 r., wpłynęło 36 uwag. Większość uwag została uwzględniona lub uwzględniona w części. W związku z tym nastąpiła konieczność ponownienia procedury w zakresie opiniowania i uzgadniania oraz wyłożenia do publicznego wglądu. Projekt planu został wysłany do dwóch

instytucji opiniujących i dwóch uzgadniających. W wyznaczonym terminie odpowiedziały wszystkie cztery instytucje. Po ponownym zaopiniowaniu i uzgodnieniu projektu planu przez instytucje, plan został wyłożony po raz drugi do publicznego wglądu. Obwieszczenie o ponownym wyłożeniu projektu planu opublikowano w dniu 14.10.2020 r. w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Luboń, w prasie lokalnej, na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Luboń oraz na stronie <http://www.bip.lubon.pl> – Wyłożenia planu miejscowego. Wyłożenie trwało od 21.10.2020 do 13.11.2020 r. Projekt planu został udostępniony w siedzibie Urzędu Miasta Luboń oraz w wersji elektronicznej na Biuletynie Informacji Publicznej i stronie Urzędu Miasta Luboń. W dniu 5.11.2020 r. o godzinie 15:00 zorganizowana została dyskusja publiczna za pomocą środków porozumiewania się na odległość przez jednoczesną transmisję obrazu i dźwięku (online). Do projektu planu, w wyznaczonym terminie do dnia 27.11.2020 r. wpłynęły 53 uwagi. Uwagi ponownie poddano rozpatrzeniu. Zgodnie z rozstrzygnięciem Burmistrza Miasta Luboń większość uwag została uwzględniona lub uwzględniona w części. Projekt z naniesionymi zmianami wynikającymi z uwzględnienia uwag poddano ponownemu uzgadnianiu z siedmioma instytucjami. Po ponownym uzgodnieniu projektu planu przez instytucje, plan został wyłożony po raz trzeci do publicznego wglądu. Obwieszczenie o ponownym wyłożeniu projektu planu opublikowano w dniu 24.01.2022 r. w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Luboń, w prasie lokalnej, na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Luboń oraz na stronie <http://www.bip.lubon.pl> – Wyłożenia planu miejscowego. Wyłożenie trwało od 01.02.2022 do 22.02.2022 r. Projekt planu został udostępniony w siedzibie Urzędu Miasta Luboń oraz w wersji elektronicznej na Biuletynie Informacji Publicznej i stronie Urzędu Miasta Luboń. W dniu 16.02.2022 r. o godzinie 15:00 zorganizowana została dyskusja publiczna za pomocą środków porozumiewania się na odległość przez jednoczesną transmisję obrazu i dźwięku (online). Do projektu planu, w wyznaczonym terminie do dnia 08.03.2022 r. wpłynęło 5 uwag. Żadna z uwag nie została uwzględniona.

6.Opis przesądzeń planistycznych podjętych w trakcie opracowania projektu planu miejscowego

Na obszarze planu ustala się przede wszystkim uzupełnienie i rozwój istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowej lub usługowej, a także – w mniejszym stopniu – terenów zabudowy usługowej, terenów usług lub produkcji, składów. Wprowadzenie planu doprowadzi do utrzymania charakteru przestrzeni, zapewniając kontrolowany rozwój miasta na tym obszarze. Ustalenia planu spowodują uregulowanie rozwoju zabudowy, w tym m.in. jej struktury funkcjonalnej, wyglądu, estetyki, a także pozwolą wykreować przestrzeń nie oddziałującą negatywnie na stan środowiska i wpływającą pozytywnie na poziom życia mieszkańców dzięki określeniu standardów architektonicznych i spójnej kompozycji przestrzeni. W planie określono także wymagany minimalny

udział terenu biologicznie czynnego. Ustalenia te przyczynią się do zachowania lub zwiększenia walorów przyrodniczych tych terenów. Określone w projekcie planu przeznaczenia terenów są zgodne z ustaleniami Studium.

W oparciu o zapisy studium w projekcie planu utrzymano dotychczasowe przeznaczenia terenów - zabudowę usługową (4U i 5U) i usługową - zdrowia (1UZ) wraz z parametrami i wskaźnikami zabudowy i zagospodarowania terenu wskazanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Stary Luboń” uchwalonego Uchwałą Nr XXIX/173/2009 Rady Miasta Luboń z dnia 26 marca 2009 r. i miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego uchwalonego Uchwałą Nr II/12/2014 Rady Miasta Luboń z dnia 11 grudnia 2014 r.

W związku z występowaniem w obszarze opracowania granicy strefy ochrony pośredniej ujęcia wody „Dębina” w Poznaniu oraz obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat ($p=1\%$) oraz obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat ($p=10\%$) plan ustala zasady zagospodarowania terenów znajdujących się w jego granicach zgodnie z przepisami odrębnymi. Ustalenia planu przewidują zachowanie terenów zieleni, co przyczyni się do utrzymania krajobrazu tej części miasta.

W związku z pobliskim lotniskiem Krzesiny-Poznań na obszarze planu ustalono ograniczenie wysokości budowli do 112 m n.p.m., a dla obiektów trudno dostrzegalnych z powietrza do 102 m n.p.m. Na obszarze opracowania dla sieci gazowych ustala się strefę kontrolowaną zgodną z przepisami odrębnymi. Celem jest zapewnienie optymalnych warunków do eksploatacji infrastruktury technicznej, a zarazem ustalenie lokalizacji zabudowy zapewniające bezpieczeństwo jej użytkowników.

W wyniku wprowadzonych zmian w projekcie planu wynikających ze złożonych uwag mieszkańców podczas wyłożenia do publicznego wglądu, nastąpiła konieczność ponowienia opiniowania i uzgadniania z czterema instytucjami – Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Poznaniu, Powiatowym Konserwatorem Zabytków w Poznaniu, Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Poznaniu oraz Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Poznaniu. Projekt planu miejscowego został zaopiniowany i uzgodniony, a wskazane przez instytucje uwagi zostały uwzględnione w możliwym zakresie.

Ze względu na uwzględnienie większości uwag złożonych przez mieszkańców podczas drugiego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, w projekcie planu wprowadzono zmiany. Wprowadzone zmiany wymagały ponowienia uzgodnień z siedmioma instytucjami - Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Poznaniu, Powiatowym

Konserwatorom Zabytków w Poznaniu, Prezes Urzędu Transportu Kolejowego, Wielkopolski Zarząd Dróg Wojewódzkich w Poznaniu, Wojewoda Wielkopolski, Zarząd Powiatu w Poznaniu, Zarząd Województwa Wielkopolskiego. Projekt planu miejscowego został uzgodniony, a wskazane przez instytucje uwagi zostały uwzględnione w możliwym zakresie.

7. Podsumowanie

Procedura planistyczna sporządzania planu została przeprowadzona zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy, a projekt planu miejscowego spełnia wymogi merytoryczne i formalne do jego uchwalenia. Tym samym podjęcie uchwały jest zasadne.

Przewodnicząca Rady
Miasta Luboń

Teresa Zygmantowska