

**UCHWAŁA NR LVII/422/2023  
RADY MIASTA LUBOŃ**

z dnia 16 marca 2023 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania  
przestrzennego  
„Elektrociepłownia ul. Źródłana”**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40) oraz 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 ze zm.<sup>1)</sup>), Rada Miasta Luboń uchwala, co następuje:

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

2. Granice obszaru objętego planem określa rysunek planu.

3. Integralną częścią planu jest:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu, w skali 1:1000, zatytułowany miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Elektrociepłownia ul. Źródłana”;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Miasta Luboń o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie Rady Miasta Luboń o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 4) załącznik nr 4 – stanowiący dane przestrzenne utworzone dla planu.

**Rozdział 1.  
Ustalenia ogólne**

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

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połąci do 12°;

---

<sup>1)</sup> Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2022 r. poz. 1846, 2185 i 2747.

- 2) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą minimalną odległość od linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, na której można sytuować budynki;
- 4) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię wszystkich budynków zlokalizowanych na działce mierzoną jako rzut pionowy zewnętrznych krawędzi ścian budynku na powierzchnię terenu;
- 5) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw, innych niż stanowiące podstawę prawną niniejszej uchwały, wraz z aktami wykonawczymi;
- 6) **systemie informacji miejskiej** – należy przez to rozumieć system tablic informacyjnych, opisujących i ułatwiających orientację, w tym tablice z nazwą ulicy, numerem posesji, tablice oznakowujące obiekty użyteczności publicznej oraz tablice z ogłoszeniami;
- 7) **terenie** – należy przez to rozumieć teren o ustalonym przeznaczeniu i określonych zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 8) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć pas zwartej zieleni o strukturze wielowarstwowej, w tym wysokiej, złożony z gatunków odpornych na zanieczyszczenia, oddzielający funkcjonalnie i optycznie obiekty uciążliwe od terenów sąsiednich.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie regulacyjne:
  - a) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania,
  - b) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 3) przeznaczenie terenu oznaczone graficznie oraz symbolem literowym;
- 4) zieleń izolacyjna;
- 5) zasięg powierzchni ograniczającej podejścia lotniska wojskowego Poznań – Krzesiny;
- 6) zasięg strefy powierzchni ograniczających zabudowę (BRA) dla lotniczych urządzeń naziemnych (LUN).

3. Ustala się następujące przeznaczenie terenu:

- 1) teren usług lub parkingu lub ciepłownictwa, oznaczony na rysunku planu symbolem: **U-KOP-IC**;
- 2) teren drogi dojazdowej, oznaczony na rysunku planu symbolem: **KDD**;
- 3) teren parkingu, oznaczony na rysunku planu symbolem: **KOP**;
- 4) teren elektroenergetyki, oznaczony na rysunku planu symbolem: **IE**;
- 5) teren zieleni naturalnej, oznaczony na rysunku planu symbolem: **ZN**.

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

- 1) nakaz lokalizacji zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, z zastrzeżeniem, że dla obiektów, których część zlokalizowana jest przed linią zabudowy, dopuszcza się przebudowę tej części realizowaną wyłącznie w istniejącym obrysie, zgodnie z ustaleniami planu;
- 2) zakaz lokalizowania nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych;
- 3) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) kondygnacji podziemnych,
  - b) tymczasowych obiektów budowlanych.

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

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 2) nakaz ograniczania emisji hałasu z obszarów objętych planem, w sposób zapewniający standardy akustyczne na terenach podlegających ochronie akustycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) działalność związana z funkcją terenu nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska na terenach sąsiednich, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zagospodarowanie mas ziemnych pozyskanych podczas prac budowlanych w obrębie terenu lub usuwanie ich z zastrzeżeniem przepisów odrębnych;
- 5) zabezpieczenie nawierzchni przeznaczonych dla prowadzenia ruchu kołowego przed infiltracją zanieczyszczeń wód opadowych do środowiska gruntowo-wodnego;
- 6) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenów;

7) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii.

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

4. W zakresie **wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:** nie podejmuje się ustaleń.

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

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

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

1) nakaz ograniczenia wysokości obiektów budowlanych wraz z umieszczonymi na nich urządzeniami, w granicach stref powierzchni ograniczających zabudowę (BRA) dla lotniczych urządzeń naziemnych (LUN) oraz w zasięgu powierzchni ograniczającej podejścia lotniska wojskowego Poznań – Krzesiny, zgodnie z przepisami odrębnymi:

a) obiekty naturalne i sztuczne, w tym obiekty budowlane, położone w granicach powierzchni ograniczających nie mogą być wyższe niż 227 m n.p.m.,

b) przy obliczaniu wysokości obiektu, o którym mowa w lit. a, uwzględnia się także umieszczone na nim kominy, reklamy, anteny oraz inne urządzenia;

2) nakaz uwzględnienia wymagań i ograniczeń wynikających z przebiegu sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

1) obsługę komunikacyjną terenów z przyległej drogi publicznej oraz położonych poza planem;

2) zachowanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego w granicach obszaru objętego planem z zewnętrznym układem komunikacyjnym, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;

- 3) w odniesieniu do istniejącej drogi publicznej dopuszczenie: zachowania, remontów i przebudowy;
- 4) parametry układu komunikacyjnego zgodnie z klasyfikacją i przepisami odrębnymi – w zakresie niezdefiniowanym ustaleniami planu;
- 5) w liniach rozgraniczających drogi lokalizację: jezdni, chodników;
- 6) dopuszczenie lokalizacji innych elementów pasa drogowego, w tym: miejsc postojowych, drogowych obiektów inżynieryjnych, ścieżek rowerowych, ciągów pieszo-rowerowych, infrastruktury technicznej, małej architektury, pasów zieleni, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) nakaz zapewnienia miejsc postojowych dla pojazdów osób zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) dopuszczenie miejsc postojowych dla rowerów za wyjątkiem terenu ZN.

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

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

- 11) gospodarka odpadami zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku w gminie oraz przepisami odrębnymi;
- 12) ogrzewanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 13) inne elementy uzbrojenia terenu: na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

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

## **Rozdział 2.**

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

**§ 4.** 1. Dla **terenu usług lub parkingu lub ciepłownictwa**, oznaczonego na rysunku planu symbolem **U-KOP-IC** ustala się:

- 1) lokalizację:
  - a) budynków usługowych,
  - b) budynków garażowych,
  - c) obiektów budowlanych związanych z funkcją ciepłownictwa lub elektrociepłownictwa,
  - d) miejsc postojowych;
- 2) nakaz realizacji zieleni izolacyjnej w miejscach wskazanych na rysunku planu o szerokości określonej na rysunku planu;
- 3) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) elementów systemu informacji miejskiej,
  - b) wiat,
  - c) dojazdów i dojazdów.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy: 60% powierzchni działki budowlanej;

- 2) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,01 do 3,0;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 20% powierzchni działki budowlanej;
- 4) wysokość:
  - a) budynków usługowych: do 2 kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 9 m,
  - b) obiektów budowlanych związanych z funkcją ciepłownictwa lub elektrociepłownictwa: nie więcej niż 16 m,
  - c) budynków garażowych: do 1 kondygnacji nadziemnej i nie więcej niż 4 m,
  - d) wiat: nie więcej niż 4 m;
- 5) geometria i pokrycie dachów:
  - a) budynków usługowych, budynków garażowych i wiat: dachy płaskie o dowolnym pokryciu,
  - b) obiektów budowlanych związanych z funkcją ciepłownictwa lub elektrociepłownictwa: dowolne;
- 6) nakaz zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych w liczbie nie mniejszej niż proporcjonalnie:
  - a) na każde 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej biur: 30 miejsc postojowych,
  - b) na każde 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektów usługowych: 50 miejsc postojowych,
  - c) 1 miejsce postojowe na 2 zatrudnionych dla obiektów produkcyjnych.

**§ 5.** 1. Dla **terenu drogi dojazdowej**, oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDD** ustala się:

- 1) klasyfikację drogi publicznej: droga klasy dojazdowej;
- 2) zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Na terenie, wymienionym w ust. 1, ustala się następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu: szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

**§ 6.** 1. Dla **terenu parkingu**, oznaczonego na rysunku planu symbolem **KOP** ustala się:

- 1) lokalizację:
  - a) budynków garażowych,
  - b) tymczasowych obiektów budowlanych związanych z funkcją terenu,
  - c) miejsc postojowych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:

- a) elementów systemu informacji miejskiej,
- b) wiat,
- c) dojść i dojazdów.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy: 60% powierzchni działki budowlanej;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,01 do 2,4;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 10% powierzchni działki budowlanej;
- 4) wysokość:
  - a) tymczasowych obiektów budowlanych związanych z funkcją terenu: do 1 kondygnacji nadziemnej i nie więcej niż 4 m,
  - b) budynków garażowych: nie więcej niż 12 m,
  - c) wiat: nie więcej niż 4 m;
- 5) geometria i pokrycie dachów: płaskie o dowolnym pokryciu.

**§ 7.** 1. Dla **terenu elektroenergetyki**, oznaczonego na rysunku planu symbolem **IE** ustala się lokalizację:

- 1) stacji transformatorowej;
- 2) dojść i dojazdów.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy: 50% powierzchni działki budowlanej;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,01 do 1,5;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 20% powierzchni działki budowlanej;
- 4) wysokość: nie więcej niż 9 m;
- 5) geometria i pokrycie dachów: dowolne.

**§ 8.** 1. Dla **terenu zieleni naturalnej**, oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZN** ustala się lokalizację zieleni naturalnej.

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

- 1) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 70% powierzchni działki budowlanej;



- 2) nakaz zagospodarowania terenu ZN stanowiącego otoczenie Strumienia Junikowskiego różnymi formami zieleni niskiej i wysokiej.

### **Rozdział 3. Przepisy końcowe**

**§ 9.** Na podstawie art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się wysokość stawki procentowej dla:

- 1) terenów U-KOP-IC, KOP - 30%;
- 2) pozostałych terenów - 0%.

**§ 10.** Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Luboń.

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

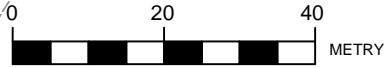
Przewodnicząca Rady  
Miasta Luboń

**Teresa Zygmantowska**



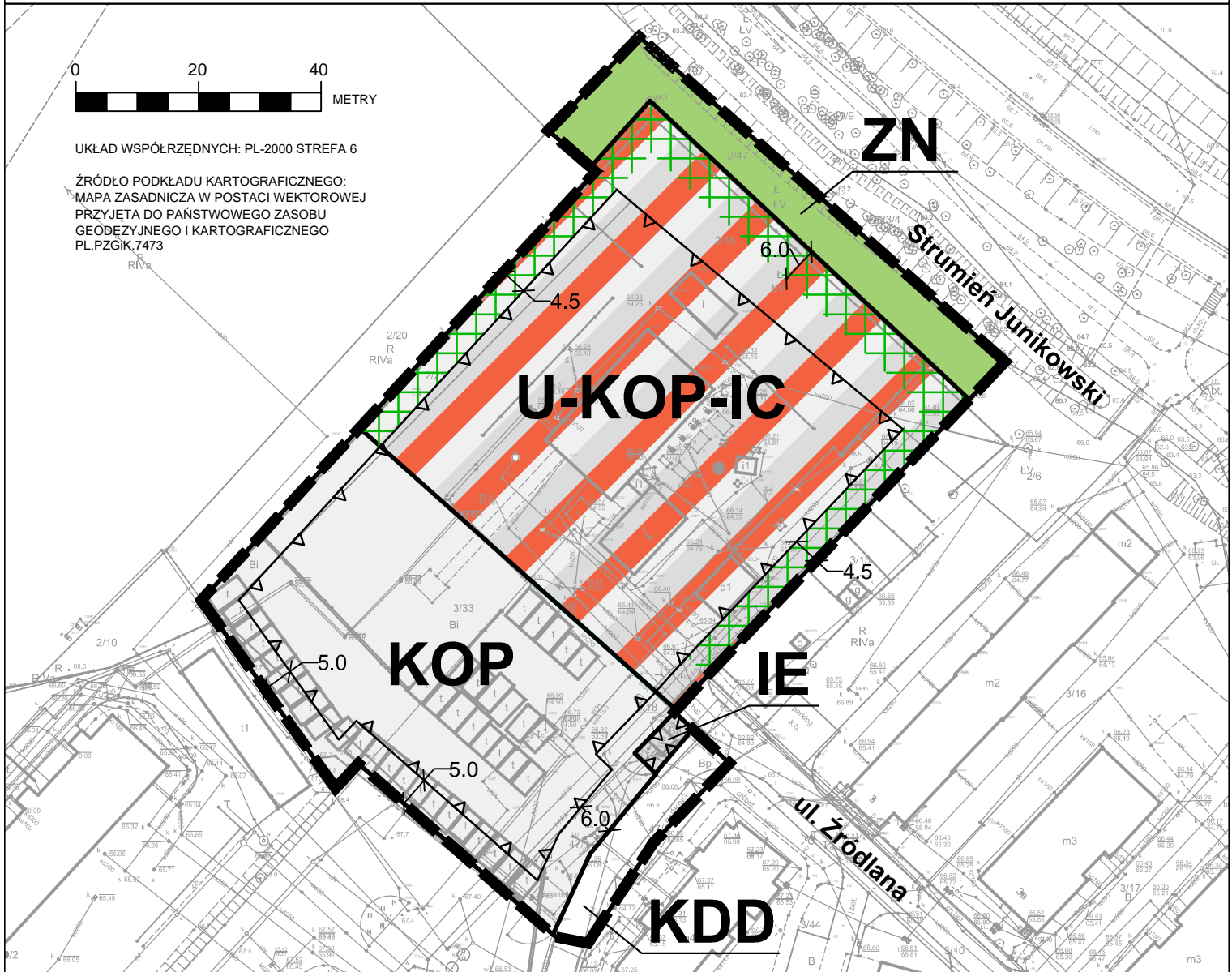
# Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego "Elektrociepłownia ul. Źródłana"

Załącznik nr 1 do uchwały nr LVIII/422/2023 Rady Miasta Luboń z dnia 16 marca 2023 r.  
skala 1:1000

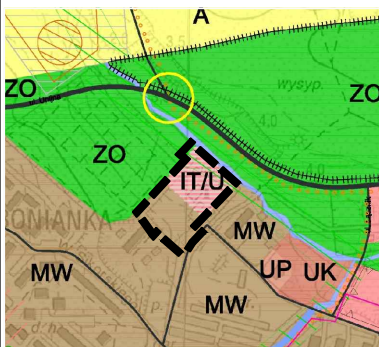


UKŁAD WSPÓŁRZĘDNYCH: PL-2000 STREFA 6

ŹRÓDŁO PODKŁADU KARTOGRAFICZNEGO:  
MAPA ZASADNICZA W POSTACI WEKTOROWEJ  
PRZYJĘTA DO PAŃSTWOWEGO ZASOBU  
GEODEZYJNEGO I KARTOGRAFICZNEGO  
PL.PZGIK.7473



## WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA LUBOŃ



### LEGENDA

	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
	LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU I RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	NIEPRZEKACZALNA LINIA ZABUDOWY
	TEREN USŁUG LUB PARKINGU LUB CIEPŁOWNICTWA
	TEREN DROGI DOJAZDOWEJ
	TEREN PARKINGU
	TEREN ELEKTROENERGETYKI
	TEREN ZIELENI NATURALNEJ
	ZIELEŃ IZOLACYJNA
	TEREN USŁUG LUB PARKINGU LUB CIEPŁOWNICTWA
	TEREN DROGI DOJAZDOWEJ
	TEREN PARKINGU
	TEREN ELEKTROENERGETYKI
	TEREN ZIELENI NATURALNEJ
	ZIELEŃ IZOLACYJNA

## LEGENDA

	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
	LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU I RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	NIEPRZEKACZALNA LINIA ZABUDOWY
	TEREN USŁUG LUB PARKINGU LUB CIEPŁOWNICTWA
	TEREN DROGI DOJAZDOWEJ
	TEREN PARKINGU
	TEREN ELEKTROENERGETYKI
	TEREN ZIELENI NATURALNEJ
	ZIELEŃ IZOLACYJNA

OBSZAR PLANU ZNAJDUJE SIĘ W ZASIĘGU:

- POWIERZCHNI OGRANICZAJĄCEJ PODEJŚCIA LOTNISKA WOJSKOWEGO POZNAŃ - KRZESINY
- STREFY POWIERZCHNI OGRANICZAJĄCYCH ZABUDOWĘ (BRA) DLA LOTNICZYCH URZĄDZEŃ NAZIEMNYCH (LUN)

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LVII/422/2023  
Rady Miasta Luboń  
z dnia 16 marca 2023 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Elektrociepłownia ul. Źródłana”**

Na podstawie 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 ze zm.) w związku z brakiem uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Elektrociepłownia ul. Źródłana”, wyłożonego do publicznego wglądu w ustawowym terminie oraz w okresie ich składania, Rada Miasta Luboń nie rozstrzyga o sposobie ich rozpatrzenia.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LVII/422/2023  
Rady Miasta Luboń  
z dnia 16 marca 2023 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Elektrociepłownia ul. Źródłana”, 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 (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.) Rada Miasta Luboń rozstrzyga co następuje:

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

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr  
LVII/422/2023  
Rady Miasta Luboń  
z dnia 16 marca 2023 r.  
Zalacznik4.gml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia  
27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t.  
Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.).**

## UZASADNIENIE

Burmistrz Miasta Luboń przystąpił do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Elektrociepłownia ul. Źródłana", zwanego dalej planem, na podstawie uchwały nr LI/377/2022 Rady Miasta Luboń z dnia 6 października 2022 r.

Procedura formalno-prawna sporządzania planu została przeprowadzona w trybie art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503 ze zm.) i art. 39 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2022 r., poz. 1029 ze zm.) stosownie do ich wymogów oraz zgodnie z przepisami odrębnymi. Udział społeczeństwa w pracach nad planem, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej i zachowaniu jawności i przejrzystości procedur planistycznych został zapewniony poprzez informacje publikowane na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Miasta Luboń, ogłoszenie w prasie oraz obwieszczenie na tablicach ogłoszeń o:

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

Poinformowano o możliwości składania wniosków do planu oraz uzyskano niezbędne opinie i uzgodnienia.

Z uwagi na niewielki zakres wprowadzanych zmian, które nie spowodują znaczącego oddziaływania na środowisko na podstawie art. 48 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2022 r., poz. 1029 ze zm.) uzgodniono odstąpienie od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko dla projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Elektrociepłownia ul. Źródłana" (pismo Państwowego Powiatowego Inspektora Ochrony Środowiska w Poznaniu znak NS.9011.2.130.2022.TŻ z dnia 3 listopada 2022 r., pismo Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska znak WOO-III.410.896.2022.RJ.1 z dnia 18 listopada 2022 r.). O powyższym zawiadomiono mieszkańców w dniu 23 listopada 2022 r. poprzez obwieszczenie zamieszczone na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miasta Luboń oraz na stronie internetowej Urzędu Miasta Luboń w Biuletynie Informacji Publicznej.

W dniach od 1 lutego 2023 r. do 21 lutego 2023 r. projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu i poddany dyskusji publicznej, która odbyła się

w dniu 8 lutego 2023 r. W terminie przewidzianym do składania uwag nie wpłynęły żadne uwagi. Projekt uchwały wraz z załącznikami został przedstawiony Radzie Miasta Luboń.

Ustalenia planu nie naruszają ustaleń zawartych w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Luboń” przyjętego uchwałą nr XXXII/234/2017 Rady Miasta Luboń z dnia 8 maja 2017 r., zgodnie z którym wskazano kierunki zmian w strukturze przestrzennej oraz w przeznaczeniu terenu, tj. teren infrastruktury technicznej lub usług różnych: IT/U, teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z towarzyszącymi usługami: MW oraz teren zieleni otwartej: ZO. Na obszarze opracowania planu obowiązuje obecnie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego "Żabikowo Centrum - Północ", przyjęty uchwałą nr VIII/39/2011 Rady Miasta Luboń z dnia 17 marca 2011 r. (Dz. Urz. Woj. Wlkp. Nr 151, poz. 2448 z dnia 30 maja 2011 r.), według którego ustalono przeznaczenie terenu oznaczone symbolami: C – teren infrastruktury technicznej-ciepłownictwo, KP – teren parkingu ZI – tereny zieleni izolacyjnej, ZP – teren zieleni urządzonej, E – tereny infrastruktury technicznej-elektroenergetyka, KD-D – teren drogi publicznej i MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Z wnioskiem o zmianę obowiązującego planu wystąpiła Spółdzielnia Mieszkaniowa w Luboniu, który ma umożliwić budowę nowej, proekologicznej elektrociepłowni, docelowo zastępując istniejącą kotłownię węglową zlokalizowaną przy ul. Źródlanej. Ustalenia planu uwzględniają konieczność utrzymania pracy istniejącej kotłowni do czasu realizacji nowej inwestycji. Ponadto przewidziano możliwość wprowadzenia funkcji usługowej i parkingowej na terenie sąsiadującym z nową elektrociepłownią. Tym samym ustalono odpowiednie przeznaczenie terenu oznaczone symbolami U-KOP-IC tj. teren usług lub parkingu lub ciepłownictwa wraz ze wskazaniem zieleni izolacyjnej; teren KOP jako teren parkingu oraz ZN jako teren zieleni naturalnej. Zasięg ww. terenów odpowiada istniejącemu zagospodarowaniu i użytkowaniu nieruchomości, a wprowadzone zmiany stanowią stosunkowo niewielką modyfikację w odniesieniu do obowiązującego planu. Umniejszenie obszarów terenów zieleni ZP i ZI zrekomensowano wprowadzeniem zieleni izolacyjnej na terenie U-KOP-IC. Uwzględniono także istniejący przebieg pasa drogowego.

Obszar planu znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczającej podejścia lotniska wojskowego Poznań - Krzesiny oraz strefy powierzchni ograniczających zabudowę (BRA) dla lotniczych urządzeń (LUN), co uwzględniono poprzez ustalenia dotyczące maksymalnej wysokości obiektów budowlanych.

Plan obejmuje obszar o powierzchni 0,9 ha, położony w granicach Miasta o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej i przeznaczony jest głównie pod infrastrukturę techniczną - ciepłownictwo, parkingi i zieleni.

Obszar objęty planem tworzy harmonijną całość, uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne. Realizacja planu umożliwi budowę nowej, proekologicznej elektrociepłowni, która docelowo ma zastąpić istniejącą kotłownię węglową, a także pozwoli wykorzystać optymalnie teren objęty planem umożliwiając lokalizację nowej zabudowy z możliwością wykorzystania istniejących elementów wyposażenia technicznego i zagospodarowania terenu. Powyższe zmierza zatem do efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz wykorzystania jej walorów ekonomicznych.

W celu zachowania ładu przestrzennego oraz wkomponowania planowanej inwestycji w istniejącą zabudowę ustalono w planie parametry zabudowy takie jak: linie zabudowy, wskaźniki zagospodarowania terenów i parametry kształtowania zabudowy. Parametry te nie wpłyną negatywnie na otoczenie.

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

Fragment obszaru objętego planem znajduje się w zasięgu korytarza ekologicznego wyznaczonego w ww. „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Luboń”. Jego ochrona w planie została zapewniona poprzez ustalenie funkcji terenu – zieleń naturalna (ZN) oraz wprowadzenie na terenie U-KOP-IC pasa zieleni izolacyjnej oraz wyznaczenie nieprzekraczalnej linii zabudowy na terenie inwestycyjnym. Powyższe będzie stanowić trwałą ochronę terenu przed zabudową i zapewni ciągłość funkcjonowania korytarza ekologicznego.

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

Wspomniane wyżej ustalenia dotyczące ochrony środowiska mają także wpływ na ochronę zdrowia oraz bezpieczeństwo ludzi i mienia. Dodatkowo wprowadzono zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii. Ponadto nakazano ograniczenia wysokości w związku ze strefą powierzchni ograniczających zabudowę (BRA) dla lotniczych



urządzeń naziemnych (LUN) oraz ze względu na położenie w zasięgu powierzchni ograniczającej podejścia lotniska wojskowego Poznań-Krzesiny.

Poza tym, ustalenia planu nie wpływają negatywnie na potrzeby osób niepełnosprawnych, które zostały zapewnione poprzez określenie wymagań obowiązku uwzględnienia miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową realizowanych w odniesieniu do terenów przeznaczonych pod zabudowę.

Ustalenia planu uwzględniają prawo własności, zapewniono także udział zainteresowanym w prowadzonej procedurze planistycznej poprzez możliwość składania wniosków i uwag oraz publiczny wgląd do projektu planu miejscowego. Teren objęty planem, w całości stanowiący własność Miasta Luboń, oddany jest w większości w użytkowanie wieczyste Spółdzielni Mieszkaniowej w Luboniu, która była inicjatorem rozpoczęcia prac nad nowym planem.

W planie nie wyznaczono terenów wymagających wszczęcia procedury scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych, a co za tym idzie nie określono szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu tych przepisów. Obszar planu zajmują w przeważającej części tereny tj. U-KOP-IC i KOP znajdujące się w granicach jednej działki geodezyjnej, dlatego nie zaistniała konieczność ani potrzeba wprowadzania ustaleń w zakresie scaleń i podziałów nieruchomości.

Plan nie narusza potrzeb interesu publicznego.

W planie uwzględniono również zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz infrastruktury technicznej. Ustalono m.in. obsługę komunikacyjną terenów z przyległych dróg publicznych oraz położonych poza planem oraz zachowanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego. Realizacja nowej zabudowy nie spowoduje znaczącego wzrostu transportochłonności układu przestrzennego. Zaprojektowany układ drogowy stanowi faktyczne zagospodarowanie i użytkowanie terenu tej części osiedla. Jego parametry są odpowiednie dla zapewnienia obsługi komunikacyjnej planowanych i potencjalnych inwestycji. Obszar nie może być obsługiwany przez komunikację zbiorową, ponieważ nie pozwalają na to parametry dróg w granicach oraz poza granicami planu. Ustalenia planu umożliwiają realizację miejsc postojowych dla rowerów.

Potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności została uwzględniona poprzez wykorzystanie istniejącej sieci wodociągowej. Ponadto uwzględniono zapotrzebowanie na wodę do celów przeciwpożarowych, a także możliwość realizacji obiektów i urządzeń służących ochronie zasobów wodnych oraz ochronie przeciwpowodziowej i gospodarce wodami opadowymi.

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

Obszar objęty planem jest już przeznaczony pod zabudowę w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, nie wyznacza więc nowych terenów budowlanych. Dokonuje się natomiast modyfikacji przeznaczeń terenów i parametrów zabudowy, zachowując zgodność z kierunkami zagospodarowania przestrzennego ustalonymi w Studium.

Zgodnie z art. 32 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 503 ze zm.), dnia 22 października 2020 r. Rada Miasta Luboń podjęła uchwałę nr XXVI/198/2020 w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Luboń oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z ww. uchwałą obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Żabikowo Centrum - Północ” uznany został za częściowo nieaktualny i wymagający zmiany. Według ustaleń ww. uchwały opracowywanie nowych planów ma wynikać zasadniczo z konieczności dostosowania ich do obowiązujących norm prawnych, w oparciu o przyjęte Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Luboń. Uwzględnia się również zapotrzebowanie na zmiany zgłoszone w postaci wniosków i uwag, a także ze względu na ważny interes publiczny. Wobec powyższego oraz z uwagi na pilną potrzebę realizacji nowej elektrociepłowni, przystąpiono do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie obejmującym wniosek Spółdzielni Mieszkaniowej w Luboniu.

Prognoza finansowania skutków uchwalenia planu określa potencjalne dochody i wydatki z tytułu uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Z kolei dochody gminy mogą wzrosnąć z uwagi na możliwość lokalizacji usług w szerszym niż dotychczas zakresie na terenach U-KOP-IC (które wcześniej stanowiły tereny C). Prognoza skutków finansowych uwzględnia maksymalne możliwości zagospodarowania obszaru objętego planem, a faktyczne wartości wpływów i wydatków budżetu Miasta mogą odbiegać od przewidywanych w opracowanej prognozie.

W związku z powyższym podjęcie uchwały jest uzasadnione.