

**UCHWAŁA NR LXVII/523/2024**  
**RADY MIASTA LUBOŃ**

z dnia 14 marca 2024 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**  
**"Luboń Centrum - Nowe Ogrody"**

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

**§ 1.** 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Luboń Centrum – Nowe Ogrody” po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Luboń, zatwierdzonego uchwałą nr XXXII/234/2017 Rady Miasta Luboń z dnia 8 maja 2017 r.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) Załącznik nr 1 - rysunek miejscowego planu, opracowany w skali 1:1000;
- 2) Załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie Rady Miasta Luboń o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych 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 o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 4) Załącznik nr 4 - dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne.

3. Granicę obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego określa rysunek planu oraz Załącznik nr 4.

**§ 2.** Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) budynku gospodarczo-garażowym - należy przez to rozumieć budynek gospodarczy lub garażowy lub łączący obie te funkcje w dowolnych proporcjach;
- 2) dachu płaskim - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 3) dachu stromym - należy przez to rozumieć dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 45°;

4) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię wyznaczającą najmniejszą dopuszczalną odległość sytuowania ściany zewnętrznej budynku od linii rozgraniczającej tereny.

**§ 3.** 1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczony symbolem **MNW**;
- 2) teren usług, oznaczony symbolem **U**;
- 3) teren usług edukacji oznaczony symbolem **UE**;
- 4) teren drogi zbiorczej, oznaczony symbolem **KDZ**;
- 5) teren drogi lokalnej, oznaczony symbolem **KDL**;
- 6) tereny dróg dojazdowych, oznaczone symbolami: **1KDD, 2KDD, 3KDD**;
- 7) teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony symbolem **KR**;
- 8) tereny zieleni urządzonej, oznaczone symbolami: **1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP**.

2. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określono na rysunku planu.

**§ 4.** 1. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad kształtowania krajobrazu oraz wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się lokalizację budynków zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Dopuszcza się:

- 1) lokalizację obiektów małej architektury;
- 2) wydzielanie działek o dowolnej powierzchni przeznaczonych pod lokalizację obiektów infrastruktury technicznej;
- 3) lokalizację systemów informacji miejskiej, rozumianych jako: tablice informacyjne o wysokości nie większej niż 6 m, tablice z nazwą ulicy, numerem posesji, oznaczeniem obiektu użyteczności publicznej.

3. Zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych i ogrodzeń wzniesionych z użyciem prefabrykowanych elementów betonowych.

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

- 1) zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku:
  - a) jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na terenie **MNW**,
  - b) jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży na terenie **UE**;
- 2) zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 3) uwzględnienie ograniczeń i zakazów, zgodnie z przepisami odrębnymi, w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych;
- 4) dopuszczenie realizacji obiektów i urządzeń pozwalających na retencjonowanie wód opadowych na terenie nieruchomości i rozwiązań opóźniających ich spływ, w szczególności dołów chłonnych, wodnych placów zabaw, placów deszczowych, rozumianych jako place z obniżonym poziomem terenu w stosunku do otaczającego gruntu;
- 5) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

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

**§ 7.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczonego symbolem **MNW** ustala się:

- 1) dopuszczenie lokalizacji na działce budowlanej:
  - a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego,
  - b) jednego budynku gospodarczo-garażowego o powierzchni zabudowy nie większej niż 45 m<sup>2</sup>,
  - c) wiat o powierzchni zabudowy nie większej niż 30 m<sup>2</sup>;
- 2) powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie większą niż 30%;
- 3) intensywność zabudowy od 0 do 0,9;
- 4) powierzchnię biologicznie czynną na działce budowlanej nie mniejszą niż 40%;
- 5) wysokość:
  - a) budynku mieszkalnego z dachem płaskim nie większą niż 7 m i nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne,
  - b) budynku mieszkalnego z dachem stromym nie większą niż 10 m i nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne,
  - c) budynku gospodarczo-garażowego z dachem płaskim nie większą niż 4 m i nie więcej niż jedna kondygnacja nadziemna,
  - d) budynku gospodarczo-garażowego z dachem stromym nie większą niż 6 m i nie więcej niż jedna kondygnacja nadziemna,
  - e) wiat nie większą niż 4 m;
- 6) geometrię dachów: dachy płaskie lub dachy strome;

7) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 700 m<sup>2</sup>.

**§ 8.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu usług, oznaczonego symbolem **U** ustala się:

1) dopuszczenie lokalizacji na działce budowlanej:

- a) budynków usługowych,
- b) wiat;

2) powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie większą niż 40%;

3) intensywność zabudowy od 0 do 1,2;

4) powierzchnię biologicznie czynną na działce budowlanej nie mniejszą niż 40%;

5) wysokość:

- a) budynków usługowych z dachami płaskimi nie większą niż 7 m i nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne,
- b) budynków usługowych z dachami stromymi nie większą niż 10 m i nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne,
- c) wiat nie większą niż 4 m;

6) geometrię dachów: dachy płaskie lub dachy strome.

**§ 9.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu usług edukacji, oznaczonego symbolem **UE** ustala się:

1) dopuszczenie lokalizacji na działce budowlanej:

- a) budynków usługowych z zakresu usług edukacji,
- b) budynków gospodarczo-garażowych,
- c) tymczasowych obiektów usługowych związanych z funkcją terenu, takich jak: przekrycia namiotowe, powłoki pneumatyczne, obiekty kontenerowe, kioski,
- d) boisk sportowych,
- e) trybun o wysokości nie większej niż 3 m,
- f) plenerowych urządzeń sportowych i rekreacyjnych, placów zabaw,
- g) wiat;

2) powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie większą niż 60%;

3) intensywność zabudowy od 0 do 1,8;

4) powierzchnię biologicznie czynną na działce budowlanej nie mniejszą niż 30%;

5) wysokość:

- a) budynków usługowych nie większą niż 12 m,
  - b) budynków gospodarczo-garażowych nie większą niż 6 m,
  - c) przekryć namiotowych i powłok pneumatycznych nie większą niż 15 m,
  - d) pozostałych tymczasowych obiektów usługowych oraz wiat nie większą niż 4 m;
- 6) geometrię dachów: dowolną.

**§ 10.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu drogi zbiorczej, oznaczonego symbolem **KDZ**, terenu drogi lokalnej, oznaczonego symbolem **KDL**, terenów dróg dojazdowych, oznaczonych symbolami od **1KDD** do **3KDD** ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) parametry układu komunikacyjnego zgodnie z klasyfikacją dróg i przepisami odrębnymi.

**§ 11.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonego symbolem **KR** ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszczenie lokalizacji stanowisk postojowych dla samochodów osobowych.

**§ 12.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów zieleni urządzonej, oznaczonych symbolami **1ZP**, **3ZP** i **4ZP** ustala się:

- 1) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) tymczasowych obiektów usługowych związanych z funkcją terenu, takich jak: przekrycia namiotowe, powłoki pneumatyczne, obiekty kontenerowe, kioski, pawilony sprzedaży ulicznej i wystawowe,
  - b) boisk sportowych,
  - c) trybun o wysokości nie większej niż 3 m,
  - d) plenerowych urządzeń sportowych i rekreacyjnych, placów zabaw, wybiegów dla psów,
  - e) wiat,
  - f) ścieżek pieszych i rowerowych,
  - g) miejsc postojowych dla rowerów;
- 2) powierzchnię biologicznie czynną na działce budowlanej nie mniejszą niż 60%;
- 3) wysokość:

- a) przekryć namiotowych i powłok pneumatycznych nie większą niż 15 m,
  - b) pozostałych tymczasowych obiektów usługowych oraz wiat nie większą niż 4 m;
- 4) geometrię dachów: dowolną;
- 5) nakaz zagospodarowania terenu **3ZP** zielenią wysoką wielopiętrową, to jest drzewami i krzewami, które docelowo osiągną wysokość nie mniejszą niż 3 m.

**§ 13.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu zieleni urządzonej, oznaczonego symbolem **2ZP** ustala się:

1) dopuszczenie lokalizacji:

- a) obiektów sportowo–rekreacyjnych,
- b) tymczasowych obiektów usługowych związanych z funkcją terenu, takich jak: przekrycia namiotowe, powłoki pneumatyczne, obiekty kontenerowe, kioski, pawilony sprzedaży ulicznej i wystawowe,
- c) boisk sportowych,
- d) trybun o wysokości nie większej niż 3 m,
- e) plenerowych urządzeń sportowych i rekreacyjnych, placów zabaw, wybiegów dla psów,
- f) wiat,
- g) ścieżek pieszych i rowerowych,
- h) miejsc postojowych dla rowerów;

2) powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie większą niż 20%;

3) intensywność zabudowy od 0 do 0,4;

4) powierzchnię biologicznie czynną na działce budowlanej nie mniejszą niż 60%;

5) wysokość:

- a) obiektów sportowo – rekreacyjnych oraz przekryć namiotowych i powłok pneumatycznych nie większą niż 15 m,
- b) pozostałych tymczasowych obiektów usługowych oraz wiat nie większą niż 4 m;

6) geometrię dachów: dowolną.

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

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

- 1) uwzględnienie ograniczeń wynikających z lokalizacji sieci oraz urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych oraz roślinności o wysokości kolidującej z napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi, w pasach technologicznych wskazanych na rysunku planu, do czasu ich przebudowy na linie kablowe;
- 3) 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 127 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.

**§ 16.** 1. W zakresie szczególnych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem ustala się:

- 1) minimalną powierzchnię działki budowlanej: zgodnie z ustaleniami planu;
- 2) szerokość frontów działek budowlanych: nie mniejszą niż 20 m;
- 3) kąt położenia granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego, z którego odbywać się będzie obsługa komunikacyjna: od 70° do 110°.

2. Nie wyznacza się terenów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) dopuszczenie lokalizacji oraz prowadzenie robót budowlanych w zakresie urządzeń i sieci infrastruktury technicznej w obrębie wszystkich terenów objętych planem;

- 2) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci;
- 3) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną i ciepłą - z sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych - zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) dostęp do działek budowlanych z przyległych dróg publicznych, w tym poprzez drogi wewnętrzne;
- 2) dopuszczenie stanowisk postojowych dla samochodów osobowych na terenie ZP w odległości nie większej niż 20 m od terenu drogi 2KDD;
- 3) nakaz zapewnienia stanowisk postojowych dla samochodów osobowych na działce budowlanej:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: nie mniej niż 2 stanowiska postojowe na jeden lokal mieszkalny, z zastrzeżeniem, że w przypadku wydzielenia lokalu użytkowego w budynku mieszkalnym należy zachować ustalenia lit. b-f, jednak nie mniej niż 1 stanowisko postojowe dodatkowo,
  - b) na każde 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej biur i urzędów: 30 stanowisk postojowych,
  - c) na każde 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektów handlowych: 45 stanowisk postojowych,
  - d) na każde 100 miejsc w obiektach gastronomicznych: 36 stanowisk postojowych,
  - e) na każde 15 dzieci przebywających w obiektach o funkcji: opiekuńczej, edukacyjnej, wychowawczej: 1 stanowisko postojowe oraz dodatkowo 3 stanowiska postojowe dla pracowników i obsługi tych obiektów,
  - f) na każde 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektów usługowych innych niż wymienione wyżej: 50 stanowisk postojowych,
  - g) minimum 1 stanowisko postojowe na 10 przewidywanych jednoczesnych użytkowników obiektów wymienionych w §12 pkt 1 lit. a-e,
  - h) minimum 1 stanowisko postojowe na 10 przewidywanych jednoczesnych użytkowników obiektów wymienionych w §13 pkt 1 lit. b-f;



4) liczbę stanowisk postojowych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach odrębnych.

**§ 19.** W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów ustalenia planu dotyczące lokalizacji obiektów małej architektury zachowują moc do czasu podjęcia przez Radę Miasta Luboń uchwały, o której mowa w art. 37a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**§ 20.** Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 1%.

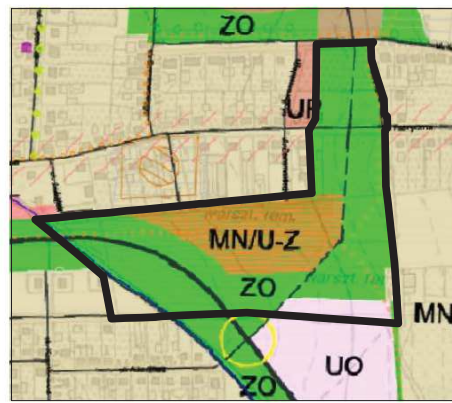
**§ 21.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Luboń.

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

Przewodnicząca Rady  
Miasta Luboń

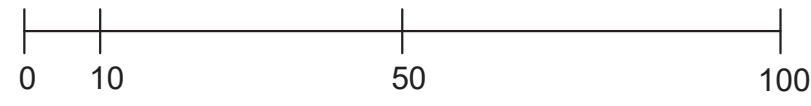
**Teresa Zygmantowska**

# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO "LUBOŃ CENTRUM - NOWE OGRODY"



WYRYS ZE STUDIUM  
UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
MIASTA LUBOŃ  
skala 1 : 10 000

SKALA 1:1000



### OZNACZENIA

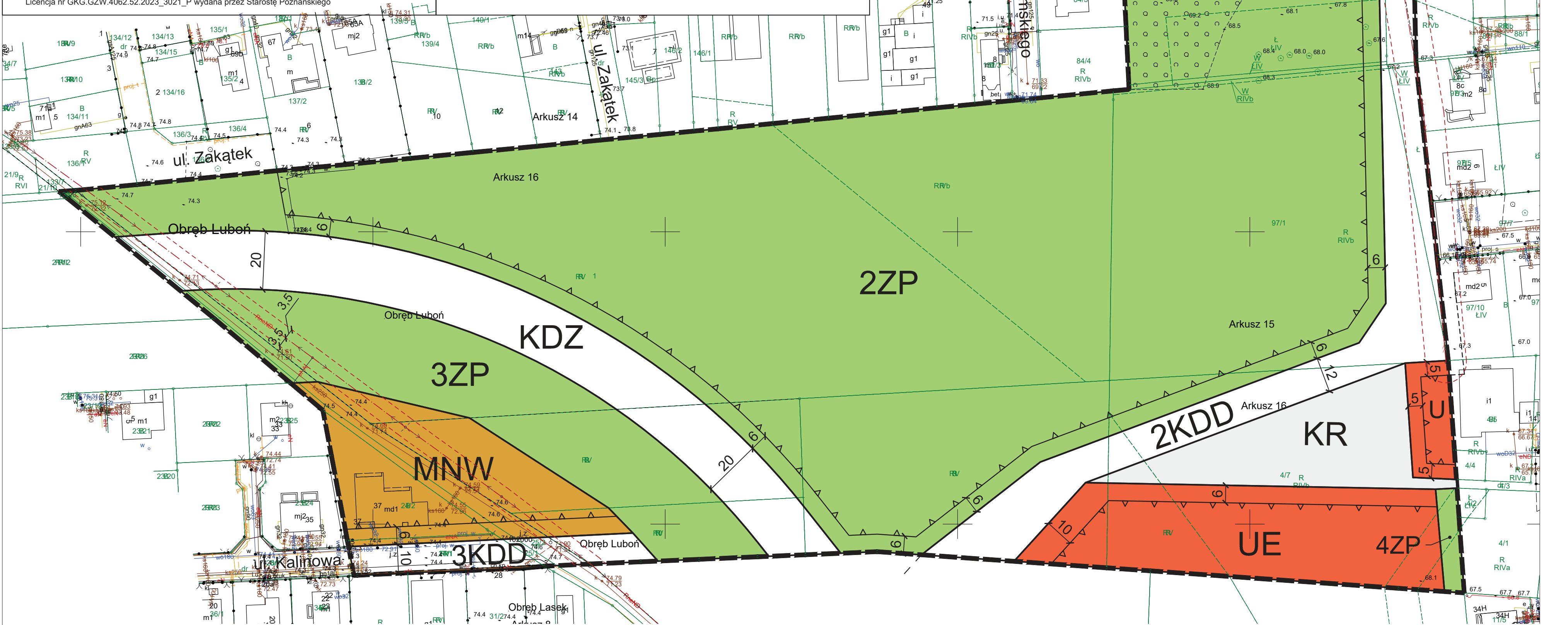
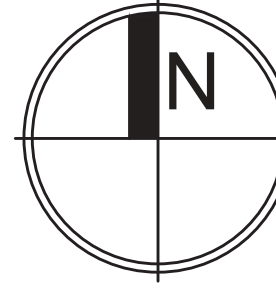
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKACZALNA LINIA ZABUDOWY

- MNW TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ
- U TEREN USŁUG
- UE TEREN USŁUG EDUKACYJNY
- KDZ TEREN DROGI ZBIORCZEJ
- KDL TEREN DROGI LOKALNEJ
- KDD TERENY DRÓG DOJAZDOWYCH
- KR TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ
- ZP TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ

- NAPOWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA WRAZ Z PASEM TECHNOLOGICZNYM

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
- MNU - Z TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ LUB USŁUGOWEJ W ZIELENI
- MN TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ Z TOWARZYSZĄCYMI USŁUGAMI
- UO TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ - USŁUG OŚWIATY
- UP TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ - USŁUG UŻYTECZNOŚCI PUBLICZNYCH
- ZO TEREN ZIELENI OTWARTEJ
- DROGI GŁÓWNE
- DROGI LOKALNE
- CIĄGI PIESZO - ROWEROWE
- GŁÓWNE WODOCIĄGI

Układ współrzędnych:  
Państwowy Układ Współrzędnych Geodezyjnych PL 2000  
Opracowanie na podstawie mapy zasadniczej w postaci wektorowej  
Licencja nr GKG.GZW.4062.52.2023\_3021\_P wydana przez Starostę Poznańskiego



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LXVII/523/2024  
Rady Miasta Luboń  
z dnia 14 marca 2024 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Miasta Luboń o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych  
do projektu planu**

Rada Miasta Luboń nie rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Luboń Centrum - Nowe Ogrody” ze względu na brak uwag.

Przewodnicząca Rady  
Miasta Luboń

**Teresa Zygmantowska**



Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LXVII/523/2024  
Rady Miasta Luboń  
z dnia 14 marca 2024 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Miasta Luboń o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o 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 2023 r. poz. 977 ze zm.) Rada Miasta Luboń rozstrzyga, co następuje:

**§ 1.** Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:

- 1) zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe podmioty, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, energetycznej i gazowej;
- 2) zadania w zakresie realizacji dróg publicznych (wykup gruntów, nawierzchnia, oświetlenie) prowadzone będą przez gminę;
- 3) inwestycje realizowane będą etapowo, w zależności od wielkości przeznaczonych na nie środków.

**§ 2.** Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej odbywać się będzie przez:

- 1) wydatki z budżetu gminy;
- 2) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno – prawnym lub w formie partnerstwa publiczno – prywatnego, a także właścicieli nieruchomości;

3) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy – w ramach m. in.: dotacji unijnych, dotacji samorządu województwa, dotacji i pożyczek z funduszy celowych, kredytów i pożyczek bankowych lub innych środków zewnętrznych.

Przewodnicząca Rady  
Miasta Luboń

**Teresa Zygmanska**

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr  
LXVII/523/2024  
Rady Miasta Luboń  
z dnia 14 marca 2024 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 (j.t.  
Dz.U. z 2023, poz. 977 z późn. zm.)**

## Uzasadnienie

Zgodnie z art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, należy do zadań własnych gminy.

Projekt planu opracowano zgodnie z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688).

Projekt planu opracowano zgodnie z uchwałą Nr LVII/421/2023 Rady Miasta Luboń z dnia 16 marca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Luboń Centrum – Nowe Ogrody”. Uchwała wywołana została w celu umożliwienia realizacji terenów zieleni. Uchwałą objęto obszar o powierzchni ok. 8,05 ha.

Zgodnie z obowiązującym Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Luboń obszar objęty miejscowym planem obejmuje w swych granicach:

- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług w zieleni (MN/U-Z),
- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącymi usługami (MN),
- teren zabudowy usługowej – usług oświaty (UO),
- teren zieleni otwartej (ZO),
- drogi główne, drogi lokalne.

W sytuacjach szczególnie uzasadnionych Studium dopuszcza w ograniczonym zakresie korektę w zakresie funkcji terenów, pod warunkiem uwzględnienia znanych już i ewentualnie nowych uwarunkowań, szczególnie w aspekcie ochrony środowiska przyrodniczego. Inwestycje takie mogą obejmować obiekty i urządzenia służące ochronie środowiska przyrodniczego oraz ochronie zdrowia i życia mieszkańców gminy. Na mocy powyższego zapisu w niniejszym planie dokonano korekty funkcji terenów, wyznaczając teren zieleni urządzonej w obrębie terenu oznaczonego w Studium jako MN/U-Z. Uzasadnieniem dla takiego przeznaczenia jest zachowanie istniejącej funkcji ZP, wyznaczonej w dotychczas obowiązującym planie miejscowym „Luboń – Centrum” – etap 2, co wpisuje się w zamierzenia zawarte w uchwale intencyjnej, zgodnie z którą projekt planu ma na celu umożliwienie realizacji terenów zieleni. Zachowanie jak największej powierzchni biologicznie czynnej w postaci zieleni urządzonej jest szczególnie pożądane w obliczu silnie zurbanizowanych terenów sąsiednich.

W granicach opracowania planu położone są tereny, w stosunku do których obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Luboń – Centrum” – etap 2 przyjęty uchwałą nr XVII/131/2019 Rady Miasta Luboń z dnia 16 grudnia 2019 r.

Granice opracowania planu nie obejmują swym zasięgiem obszarów chronionych przyrodniczo.

Stosownie do art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w uzasadnieniu przedstawia się:

1) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, to jest:

a) wymagania ładu przestrzennego, architektury i urbanistyki: uwzględniono poprzez wyznaczenie linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, wyznaczenie linii zabudowy oraz parametrów zabudowy zgodnie z ustaleniami studium,

b) walory architektoniczne i krajobrazowe: uwzględniono poprzez zawarcie ustaleń określających sposób zagospodarowania poszczególnych terenów, wskazanie rodzaju obiektów budowlanych dopuszczonych do lokalizacji, formę, gabaryty nowej zabudowy oraz sposób jej sytuowania,

c) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych: uwzględniono poprzez zawarcie ustaleń wskazujących sposób zaopatrzenia w media, gospodarowanie odpadami, odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych, wód opadowych i roztopowych, sposób wytwarzania energii cieplnej na cele ogrzewania budynków – zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym m.in. uchwałą Nr XXXIX/941/17 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 18 grudnia 2017 r. w sprawie wprowadzenia, na obszarze województwa wielkopolskiego, ograniczeń lub zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw,

d) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie podjęto ustaleń w tym zakresie ze względu na brak na terenie objętym planem obiektów wpisanych do rejestru zabytków lub ujętych w gminnej ewidencji zabytków,

e) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia: uwzględniono poprzez zawarcie ustaleń określających dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku,

f) potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami: uwzględniono poprzez zawarcie ustaleń nakazujących lokalizację miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,

g) walory ekonomiczne przestrzeni: uwzględniono poprzez usankcjonowanie istniejących funkcji mieszkaniowych, usługowych oraz wyznaczonych



w obowiązującym dotychczas planie miejscowym funkcji usługowych oświatowych,

h) prawa własności: uwzględniono poprzez zawarcie takich ustaleń, które nie wykazują negatywnego oddziaływania na nieruchomości sąsiednie,

i) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa: nie podjęto ustaleń w tym zakresie, ponieważ zgodnie z wnioskami, opiniami i uzgodnieniami właściwych organów i instytucji nie zachodziła taka potrzeba,

j) potrzeby interesu publicznego: uwzględniono poprzez wyznaczenie terenów zieleni urządzonej, usług edukacji oraz dróg publicznych;

k) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej: uwzględniono poprzez zawarcie ustaleń umożliwiających rozbudowę i budowę nowych sieci uzbrojenia terenu,

l) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej: uwzględniono poprzez publikację ogłoszenia o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu i ogłoszenia o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu w prasie o zasięgu lokalnym. Zarówno obwieszczenia, jak i uchwała o przystąpieniu czy komplet dokumentów wyłożonych do publicznego wglądu zostały zamieszczone na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej (BIP), o czym powiadomiono w ogłoszeniach i obwieszczeniach,

m) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych: uwzględniono poprzez zapewnienie możliwości wglądu do dokumentacji planistycznej i możliwość zapoznania się z proponowanymi rozwiązaniami,

n) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności: uwzględniono poprzez możliwość rozbudowy sieci wodociągowej;

2) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (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): interesy prywatne zostały wyrażone w złożonych wnioskach i uwagach, które częściowo uwzględniono w projekcie planu;

3) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, to jest uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni: lokalizację nowej zabudowy zaprojektowano jako rozszerzenie istniejących funkcji mieszkaniowych i usługowych, z dostępem do dróg publicznych;

4) zgodność z wynikami Analizy dotyczącej aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Luboń oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, stanowiącej Załącznik do Uchwały nr XXVI/198/2020 Rady Miasta Luboń z dnia 22 października 2020 r. w sprawie aktualności Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Luboń oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego: projekt planu jest zgodny z wnioskami wypływającymi z przeprowadzonej analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Luboń;

5) sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania, o którym mowa w art. 2 pkt 4 ustawy z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2022r. poz. 2240): uwzględniono poprzez zawarcie ustaleń adekwatnych do zakresu możliwości miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, to jest dostępności do dróg publicznych i zapewnienia miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową. Wszelkie obiekty budowlane, możliwe do realizacji na podstawie ustaleń planu będą projektowane zgodnie z zasadami techniczno-budowlanymi, określonymi w przepisach odrębnych, w szczególności zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane (Dz. U. z 2023 r. poz. 682 ze zm.) oraz zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. 2022 r. poz. 1225);

6) wpływ na finanse publiczne przedstawiono w prognozie skutków finansowych.

Plan nie określa:

1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej, ponieważ zgodnie z pismem Powiatowego Konserwatora Zabytków na terenie objętym planem nie zewidencjonowano stanowisk archeologicznych oraz obiektów zabytkowych podlegających ochronie konserwatorskiej;

2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa z uwagi na brak występowania takich terenów i obiektów w obszarze planu.

W związku z zachowaniem trybu sporządzania miejscowego planu, wymaganego ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz zachowaniem zgodności z polityką przestrzenną gminy, określoną w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Luboń podjęcie niniejszej uchwały jest zasadne.