

UCHWAŁA NR/...../2024
Rady Miasta Luboń
z dnia 2024 r.

w sprawie: **uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Lasek Wschód”**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), a także 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 2024 r. poz. 1688), w związku z uchwałą nr LXVI/510/2024 Rady Miasta Luboń z dnia 1 lutego 2024 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Lasek Wschód”, Rada Miasta Luboń uchwała, co następuje:

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

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu, zwany dalej „rysunkiem”, zatytułowany: Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Lasek Wschód”, w skali 1 : 1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miasta Luboń w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;
- 4) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.

3. Granicę obszaru objętego planem przedstawia rysunek.

§ 2. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały mowa jest o:

- 1) **działce** - należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię określającą dopuszczalną minimalną odległość ściany budynku od linii rozgraniczającej terenu;
- 3) **terenie** - należy przez to rozumieć powierzchnię o określonym rodzaju przeznaczenia, stanowiącą wydzieloną liniami rozgraniczającymi jednostkę ustaleń planu, oznaczoną symbolem literowym, a także numerowanych w przypadku kilku terenów w ramach jednego przeznaczenia;
- 4) **zieleni izolacyjno - krajobrazowej** – należy przez to rozumieć pas zwartej zieleni o strukturze wielowarstwowej, w tym wysokiej, złożony w szczególności z gatunków zimozielonych, odpornych na zanieczyszczenia, oddzielający funkcjonalnie i optycznie obiekty budowlane od terenów sąsiednich.

§ 3. Na obszarze objętym planem ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny usług lub produkcji, oznaczone na rysunku symbolami **1U-P**, **2U-P**;
- 2) teren elektroenergetyki, oznaczony na rysunku symbolem **IE**;
- 3) teren drogi dojazdowej, oznaczony na rysunku symbolem **KDD**.

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

- 1) lokalizację budynków z uwzględnieniem linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem;
- 2) zakaz lokalizacji budynków, miejsc postojowych dla samochodów oraz dojeżdż i dojazdów na obszarze zieleni izolacyjno-krajobrazowej;
- 3) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) kondygnacji podziemnych dla budynków,
 - b) dojeżdż, dojazdów i obiektów małej architektury, z uwzględnieniem pkt 2.

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

- 1) zagospodarowanie zielenią wszystkich powierzchni wolnych od utwardzenia, a także zieleni izolacyjno-krajobrazowej wyznaczonej na rysunku;
- 2) ochronę powierzchni ziemi, powietrza i wód zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem inwestycji celu publicznego w zakresie infrastruktury technicznej i drogowej;
- 4) dopuszczenie lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z uwzględnieniem pkt 6;
- 5) zakaz lokalizacji:
 - a) przedsięwzięć związanych z gospodarowaniem odpadami, w tym spalarni odpadów,
 - b) krematoriów,
 - c) schronisk dla bezdomnych zwierząt,
 - d) instalacji i urządzeń do zbierania, transportu i unieszkodliwiania zwłok zwierzęcych lub ich części,
 - e) elektrowni wiatrowych,
 - f) biogazowni;
- 6) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;
- 7) nakaz zachowania standardów jakości środowiska na terenach podlegających ochronie akustycznej, a w przypadku przekroczenia nakaz zastosowania skutecznych środków technicznych, technologicznych lub organizacyjnych ograniczających emisję hałasu, co najmniej do poziomów dopuszczalnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) dopuszczenie stosowania środków technicznych zmniejszających uciążliwość akustyczne w celu zachowania poziomów hałasu, określonych w przepisach odrębnych, w tym zieleni izolacyjnej i ekranów akustycznych.

§ 6. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu nie podejmuje się ustaleń.

§ 7. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej, ustala się, zgodnie z przepisami odrębnymi:

- 1) ochronę stanowisk archeologicznych ujętych w gminnej ewidencji zabytków archeologicznych, wyznaczonych na rysunku, w tym:
 - a) stanowisko nr AZP 54-27/42,
 - b) stanowisko nr AZP 54/27/47;
- 2) na obszarach wymienionych w pkt 1 nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu.

§ 8. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych nie podejmuje się ustaleń.

§ 9. 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, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania

przestrzennego województwa ustala się uwzględnienie ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych dla:

- 1) obszarów udokumentowanych złóż piasków i żwirów „Luboń V: KN 9987” oraz „Luboń IV” KN 9459;
- 2) obszaru szczególnego zagrożenia powodzią;
- 3) obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska wojskowego Poznań-Krzesiny – strefa I;
- 4) strefy ochronnej od kompleksu wojskowego Poznań – Babki.

§ 10. 1. W planie nie wyznacza się terenów wymagających wszczęcia postępowania scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.

2. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości na terenach **U-P** ustala się:

- 1) minimalną szerokość frontu działki: 20 m;
- 2) minimalną powierzchnię działki: 3000 m²;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 70° do 110°.

§ 11. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się:

- 1) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów wymagań i ograniczeń wynikających z przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej, w szczególności napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia wraz z pasami technologicznymi;
- 2) w pasach technologicznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia:
 - a) dopuszczenie zachowania dotychczasowego sposobu użytkowania terenów,
 - b) zabudowę i zagospodarowanie terenu zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały przy uwzględnieniu zakazu:
 - sadzenia roślinności o wysokości przekraczającej 3m,
 - lokalizacji urządzeń fotowoltaicznych,
 - zmiany ukształtowania rzeźby terenu powyżej 3 m wysokości z wyłączeniem prac związanych z realizacją napowietrznej elektroenergetycznej linii średniego napięcia,
 - lokalizacji miejsc stałego pobytu ludzi.

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

- 1) obsługę komunikacyjną terenów z przyległego terenu **KDD**;
- 2) szerokość dróg w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) zachowanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności jezdni, pieszo-jezdni, dróg dla rowerów, dróg dla pieszych w granicy obszaru planu oraz z zewnętrznym układem komunikacyjnym;
- 4) uwzględnienie wymagań technicznych wynikających z oświetlenia terenów komunikacji oraz lokalizacji istniejących i planowanych urządzeń infrastruktury technicznej;
- 5) zapewnienie stanowisk postojowych, w tym miejsca przeznaczonego na parkowanie pojazdów wyposażonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi, w ilości nie mniejszej niż:
 - a) 50 stanowisk postojowych na każde 1000 m² powierzchni użytkowej biur, urzędów i obiektów handlowych,
 - b) 50 stanowisk postojowych na każde 1000 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych innych niż wymienione w lit. a,
 - c) 1 stanowisko postojowe na 2 zatrudnionych w obiektach produkcyjnych, składach i magazynach.

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

- 1) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci i obiektów infrastruktury technicznej;
- 3) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
- 4) w przypadku braku sieci wodociągowej dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć wody z uwzględnieniem ograniczeń, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) odprowadzenie ścieków komunalnych i przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej z uwzględnieniem pkt 6;
- 6) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszczenie stosowania zbiorników bezodpływowych do gromadzenia ścieków komunalnych i przemysłowych;
- 7) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej z uwzględnieniem pkt 8 i 9;
- 8) dopuszczenie odprowadzania wód opadowych i roztopowych na terenie działki, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) w przypadku odprowadzania wód opadowych i roztopowych do ziemi lub rowów, uwzględnienie przepisów odrębnych;
- 10) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) dopuszczenie zaopatrzenia w gaz z indywidualnych zbiorników na gaz płynny;
- 12) zaopatrzenie w ciepło wytwarzane z paliw: płynnych, gazowych i stałych charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisji zgodnie z przepisami odrębnymi, energii geotermalnej, energii elektrycznej, a także dopuszczonych w planie instalacji odnawialnych źródeł energii;
- 13) uwzględnienie ograniczeń i zakazów zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych;
- 14) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej, mikroinstalacji, a także dopuszczonych w planie instalacji odnawialnych źródeł energii;
- 15) dopuszczenie lokalizacji nowych linii elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych jako kablowych;
- 16) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych wolnostojących, wbudowanych oraz stacji słupowych.

§ 14. Na terenach usług lub produkcji, oznaczonych na rysunku symbolami **1U-P**, **2U-P** ustala się:

- 1) lokalizację:
 - a) budynków usługowych,
 - b) obiektów produkcyjnych, składów, magazynów;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) budowli i instalacji przemysłowych,
 - b) sieci i obiektów infrastruktury technicznej,
 - c) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej służących do wytwarzania energii z odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 150 kW;
- 3) zakaz lokalizacji usług handlu wielkopowierzchniowego;
- 4) lokalizację zieleni izolacyjno-krajobrazowej o szerokości 20 m, zgodnie z rysunkiem;
- 5) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 60%;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10%;
- 7) nadziemną intensywność zabudowy od 0,005 do 1,8;
- 8) maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) 13 m na terenie **1U-P**,

- b) 16 m na terenie **2U-P**;
- 9) dowolną geometrię dachów.

§ 15. Na terenie elektroenergetyki, oznaczonym na rysunku planu symbolem **IE** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację stacji transformatorowo-rozdzielczej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 80%;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 10%;
- 4) nadziemną intensywność zabudowy od 0,005 do 0,8;
- 5) maksymalną wysokość zabudowy: 5 m;
- 6) dowolną geometrię dachów.

§ 16. Na terenie drogi dojazdowej oznaczonym na rysunku symbolem **KDD** ustala się:

- 1) klasyfikację dróg publicznych: droga klasy dojazdowej;
- 2) zagospodarowanie pasa drogowego zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszczenie sytuowania:
 - a) miejsc postojowych i ścieżek pieszo-rowerowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) sieci i obiektów infrastruktury technicznej o maksymalnej wysokości 5 m.

§ 17. Nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

§ 18. Ustala się stawkę służącą naliczeniu jednorazowej opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości:

- 1) 30% dla terenów **U-P**;
- 2) 10% dla terenu **IE**;
- 3) 0% dla terenu **KDD**.

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

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