

**UCHWAŁA NR XXV/189/2020**  
**RADY MIASTA LUBOŃ**

z dnia 24 września 2020 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Lasek Południe" - etap 1.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 i 1378) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293, 471, 782, 1086 i 1378), Rada Miasta Luboń uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Lasek Południe” – etap 1 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. Integralnymi częściami planu są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu, w skali 1:1000, zatytułowany miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Lasek Południe” – etap 1;
- 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.

**Rozdział 1.**  
**Ustalenia ogólne**

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

- 1) **budynku garażowo-gospodarczym** – należy przez to rozumieć budynek garażowy lub budynek garażowy z wydzieloną częścią dla celów gospodarczych lub budynek gospodarczy;
- 2) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci do 12°;
- 3) **dachu stromym** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci od 25° do 45°;
- 4) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 5) **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;
- 6) **objektach sportowo – rekreacyjnych** – należy przez to rozumieć obiekty budowlane przeznaczone do uprawiania sportu i rekreacji;
- 7) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, na której musi być usytuowane co najmniej 60% długości ściany budynku;
- 8) **ogrodzeniu ażurowym** – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym część ażurowa stanowi nie mniej niż 60% powierzchni całkowitej przęsła;
- 9) **ogródka gastronomicznym** – należy przez to rozumieć obiekt przeznaczony do świadczenia usług gastronomicznych, niepołączony trwale z gruntem i niewydzielony z przestrzeni za pomocą trwałych przegród budowlanych, znajdujący się w sąsiedztwie lokalu usługowego, który stanowi dla niego zaplecze;
- 10) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię wszystkich budynków zlokalizowanych na działce mierzoną jako rzut pionowy zewnętrznych krawędzi ścian budynku na powierzchnię terenu;
- 11) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw, innych niż stanowiące podstawę prawną niniejszej uchwały, wraz z aktami wykonawczymi;

- 12) **reklamie wielkoformatowej** – należy przez to rozumieć samodzielny obiekt w formie tablicy wraz z elementami konstrukcyjnymi, trwale związany z gruntem, przeznaczony wyłącznie do ekspozycji napisów, znaków graficznych i innych elementów dekoracyjnych o charakterze informacyjnym lub marketingowym o powierzchni powyżej 6m<sup>2</sup>;
- 13) **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;
- 14) **teren** – należy przez to rozumieć teren o ustalonym przeznaczeniu i określonych zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 15) **tymczasowych obiektach usługowych** – należy przez to rozumieć tymczasowe obiekty budowlane w rozumieniu ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane, o funkcji usługowej, np.: stragany, kioski oraz wiaty;
- 16) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć usługi, których oddziaływanie nie przekracza granic działki budowlanej albo terenu objętego inwestycją oraz które nie są zaliczane do przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 17) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć pas zwartej zieleni wielopiętrowej, w tym wysokiej, złożony z gatunków odpornych na zanieczyszczenia, oddzielający funkcjonalnie i optycznie obiekty uciążliwe od terenów sąsiednich;
- 18) **zieleni wysokiej** – należy przez to rozumieć nasadzenia drzew i krzewów o wysokości nie mniejszej niż 3 m.

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) obowiązująca linia zabudowy,
  - c) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 3) przeznaczenie terenu oznaczone graficznie oraz symbolem cyfrowo – literowym;
- 4) stanowisko archeologiczne wpisane do gminnej ewidencji zabytków;
- 5) archeologiczna strefa ochrony konserwatorskiej;
- 6) obiekt budowlany wpisany do Gminnej Ewidencji Zabytków;
- 7) wartościowe drzewa;
- 8) strefa zieleni izolacyjnej;
- 9) złożę węgla brunatnego „Mosina” WB 768;
- 10) granica głównego zbiornika wód podziemnych nr 144 „Dolina kopalna Wielkopolska”;
- 11) granica terenu zamkniętego;
- 12) wody powierzchniowe na tle innego przeznaczenia;
- 13) zasięg powierzchni ograniczającej stożkowej lotniska wojskowego Poznań – Krzesiny.

3. Ustala się następujące przeznaczenia terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN, 22MN, 23MN, 24MN, 25MN, 26MN, 27MN, 28MN, 29MN, 30MN, 31MN, 32MN**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U, 8MN/U, 9MN/U, 10MN/U, 11MN/U, 12MN/U, 13MN/U, 14MN/U, 15MN/U, 16MN/U, 17MN/U, 18MN/U, 19MN/U, 20MN/U, 21MN/U, 22MN/U, 23MN/U, 24MN/U, 25MN/U, 26MN/U, 27MN/U, 28MN/U, 29MN/U, 30MN/U**;

- 3) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1U, 2U, 3U, 4U**;
- 4) tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1ZP, 2ZP**;
- 5) teren zabudowy usługowej – usług sportu i rekreacji, oznaczony na rysunku planu symbolem: **1US**;
- 6) tereny zieleni urządzonej oraz usług sportu i rekreacji, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1ZP/US, 2ZP/US, 3ZP/US**;
- 7) tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1E, 2E, 3E**;
- 8) tereny dróg publicznych – lokalnych, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL, 5KDL**;
- 9) tereny dróg publicznych – dojazdowych, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD, 12KDD, 13KDD, 14KDD, 15KDD, 16KDD, 17KDD, 18KDD, 19KDD, 20KDD, 21KDD, 22KDD, 23KDD, 24KDD, 25KDD, 26KDD, 27KDD, 28KDD, 29KDD, 30KDD, 31KDD, 32KDD, 33KDD, 34KDD, 35KDD, 36KDD**;
- 10) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW, 14KDW**;
- 11) tereny dróg wewnętrznych – pieszo-rowerowych, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KDX, 2KDX, 3KDX, 4KDX, 5KDX, 6KDX**;
- 12) teren kolejowy, oznaczony na rysunku planu symbolem: **1KK**.

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

- 1) nakaz lokalizacji zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy, z zastrzeżeniem, że:
  - a) przed wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy w liniach rozgraniczających tereny: **MN, MN/U** mogą być sytuowane: schody zewnętrzne, pochylnie, balkony, tarasy, zadaszenia nad wejściem, ryzality i wykusze o głębokości nie przekraczającej 1,5 m od lica ściany budynku,
  - b) dla obiektów istniejących, których część zlokalizowana jest przed linią zabudowy, wyznaczoną na rysunku planu, dopuszcza się: remont, nadbudowę i przebudowę tej części realizowaną wyłącznie w istniejącym obrysie, zgodnie z ustaleniami planu,
  - c) dla budynków garażowo-gospodarczych dopuszcza się lokalizację poza obowiązującą linią zabudowy,
  - d) w przypadku działek, na których znajdują się dwie obowiązujące linie zabudowy dopuszcza się sytuowanie zabudowy na jednej obowiązującej linii zabudowy,
  - e) wyznaczone linie zabudowy nie obowiązują w przypadku lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej poza terenami infrastruktury technicznej **E**;
- 2) dopuszczenie zagospodarowania, zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu, działek o powierzchni mniejszej niż określona w planie, powstałych przed wejściem w życie niniejszego planu lub powstałych w wyniku wydzielenia dróg ustalonych w planie;
- 3) w odniesieniu do istniejących budynków przy prowadzeniu robót budowlanych dopuszcza się: zachowanie, remont, przebudowę, nadbudowę i rozbudowę, przy czym dla rozbudowy i nadbudowy nakazuje się zachowanie ustaleń planu z możliwością zachowania dotychczasowej geometrii dachów;
- 4) dopuszcza się lokalizację budynków garażowo-gospodarczych w odległości 1,5 m od granicy sąsiedniej działki budowlanej lub bezpośrednio przy tej granicy;
- 5) nakaz stosowania wyłącznie ogrodzeń ażurowych z wyjątkiem terenu **1KK**;
- 6) nakaz stosowania kolorystyki o naturalnych odcieniach dla tymczasowych obiektów usługowych;
- 7) zakaz lokalizowania:
  - a) ogrodzeń o przeszłach pełnych z wyjątkiem terenu **1KK** i ogrodzeń z betonowych lub żelbetowych elementów prefabrykowanych,
  - b) ogrodzeń na terenach oznaczonych symbolami: **ZP, ZP/US** z zastrzeżeniem pkt 11 lit. h,

- c) reklam wolno stojących, reklam wielkoformatowych, z wyjątkiem terenów oznaczonych symbolami U, oraz reklam z wykorzystaniem ekranów, np. plazmowych, typu LED oraz wyświetlanych ruchomych obrazów,
  - d) nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych,
  - e) wiat przed liniami zabudowy,
  - f) urządzeń służących do funkcjonowania i obsługi technicznej, takich jak: klimatyzatory, wentylatory, na ścianach frontowych budynków;
- 8) zakaz realizacji ściany budynków jako pełnej od strony dróg publicznych, zlokalizowanych w planie oraz poza planem na terenach MN i MN/U;
- 9) zakaz stosowania jaskrawej kolorystki materiałów wykończeniowych z wyjątkiem obiektów budowlanych, stanowiących wyposażenie placów zabaw;
- 10) zakaz krycia dachów stalowymi płytami wielowarstwowymi i fałdowymi;
- 11) dopuszczenie lokalizacji:
- a) budynków garażowo-gospodarczych dobudowanych do budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
  - b) kondygnacji podziemnych,
  - c) szyldów o powierzchni do 0,5 m<sup>2</sup> sytuowanych:
    - w obrębie parteru budynku, które nie mogą przesłaniać detali architektonicznych, takich jak obramowania drzwi i okien,
    - na ogrodzeniu,
  - d) obiektów małej architektury,
  - e) elementów systemów informacji miejskiej,
  - f) słupów ogłoszeniowych w formie walca o średnicy do 1,5 m lub graniastosłupa o podstawie wielokąta foremnego o przekątnej do 1,5 m i wysokości do 3,5 m,
  - g) plenerowych urządzeń sportowo - rekreacyjnych,
  - h) grodzonych: placów zabaw, wybiegów dla psów, boisk sportowych;
- 12) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych w pasie drogowym dróg publicznych o szerokości 10 m i więcej;
- 13) dopuszczenie zmniejszenia powierzchni działki budowlanej, określonej w planie w przypadku:
- a) gdy w wyniku podziału do osiągnięcia minimalnej powierzchni działki budowlanej brakuje nie więcej niż 10%,
  - b) podziału wtórnego realizowanego w celu powiększenia działki sąsiedniej, pod warunkiem zachowania ustaleń planu dla pozostałej części dzielonej działki budowlanej,
  - c) wydzielania działek pod obiekty infrastruktury technicznej, dojazdu i dojazdu.

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

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem inwestycji celu publicznego i z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszczenie lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko na terenie **28MN/U**;
- 3) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych;
- 4) nakaz ograniczania emisji hałasu z obszarów objętych planem, w sposób zapewniający standardy akustyczne na terenach podlegających ochronie akustycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) ochronę i uzupełnienie istniejącego drzewostanu, przy czym w przypadku kolizji z infrastrukturą lub zabudową, dopuszczenie przesadzenia lub usunięcia drzew;

- 6) zagospodarowanie mas ziemnych pozyskanych podczas prac budowlanych w obrębie terenu lub usuwanie ich, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 7) zabezpieczenie nawierzchni przeznaczonych dla prowadzenia ruchu kołowego przed infiltracją zanieczyszczeń wód opadowych do środowiska gruntowo-wodnego;
- 8) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku określone w przepisach odrębnych:
  - a) tereny **MN** – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) tereny **MN/U** – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 9) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenów;
- 10) lokalizację stref zieleni izolacyjnej na terenach: **3U**, **27MN/U**, **30MN/U**, zgodnie z rysunkiem planu, w której:
  - a) obowiązuje zakaz lokalizacji budynków,
  - b) obowiązuje zakaz lokalizacji miejsc postojowych,
  - c) dopuszcza się lokalizację dojazdów i dojazdów;
- 11) dopuszczenie przebudowy i rozbudowy istniejącego systemu melioracji;
- 12) dopuszczenie realizacji obiektów i urządzeń służących retencjonowaniu wody opadowej.

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

- 1) dla obiektów budowlanych wpisanych do gminnej ewidencji zabytków:
  - a) nakaz uzgodnienia prac budowlanych i konserwatorskich z konserwatorem zabytków,
  - b) nakaz zachowania bryły budynku i kształtu dachu,
  - c) nakaz zachowania wyglądu elewacji zewnętrznych lub ich odtworzenia na podstawie zachowanych elementów, bądź ikonografii detalu architektonicznego, a także układu elewacji oraz kształtu okien,
  - d) nakaz stosowania pastelowej kolorystyki elewacji nawiązującej do historycznych tendencji kolorystycznych zabudowy na terenie Lubonia,
  - e) zakaz zastosowania blachy dachówkopodobnej lub gontu papowego, jako pokrycia dachu,
  - f) zakaz stosowania zewnętrznego ocieplenia ścian w przypadku budynków z elewacjami ceglanymi lub dekoracją architektoniczną;
- 2) dla inwestycji związanych z nową zabudową w bezpośrednim sąsiedztwie budynków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków:
  - a) nakaz dostosowania nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej, w zakresie: usytuowania, skali i bryły oraz nawiązania formami współczesnymi do lokalnej tradycji architektonicznej,
  - b) nakaz lokalizacji wyłącznie takich form inwestycji, które stanowią rozszerzenie lub uzupełnienie już istniejących form historycznych obiektu,
  - c) nakaz zachowania historycznego układu przestrzennego w zakresie rozplanowania kompozycji wnętrz urbanistycznych i kompozycji zieleni,
  - d) nakaz uzyskania pozwolenia konserwatora zabytków na usunięcie drzew lub krzewów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) archeologiczną strefę ochrony konserwatorskiej oraz stanowiska archeologiczne wpisane do gminnej ewidencji zabytków, oznaczone na rysunku symbolami, dla których obowiązuje nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu oraz nakaz uzyskania pozwolenia konserwatora zabytków na prowadzenie badań archeologicznych.

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

- 1) nakaz stosowania rozwiązań technologicznych poprawiających dostępność poszczególnych terenów dla osób niepełnosprawnych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury, niekolidujących z sieciami infrastruktury technicznej oraz elementów systemów informacji miejskiej i słupów ogłoszeniowych;
- 3) stosowanie spójnych elementów zagospodarowania w zakresie obiektów małej architektury, oświetlenia, nawierzchni jezdni, chodników, ścieżek: pieszych, rowerowych, pieszo – rowerowych w granicach poszczególnych terenów oraz na terenach bezpośrednio sąsiadujących ze sobą;
- 4) dopuszczenie wprowadzenia nasadzeń zieleni przyulicznej w ramach modernizacji i urządzania dróg publicznych, jeżeli nie kolidują z parametrami drogi.

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** ustala się uwzględnienie, zgodnie z przepisami odrębnymi, ograniczeń wynikających z położenia:

- 1) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 144 „Dolina kopalna Wielkopolska”;
- 2) udokumentowanego złoża węgla brunatnego „Mosina” WB 768.

6. W zakresie **zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości**:

- 1) nie ustala się obszarów wymagających przeprowadzania scaleń i podziałów nieruchomości, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, zgodnie z wydzielonymi w planie liniami rozgraniczającymi, przy czym:
  - a) minimalna powierzchnia działki:
    - dla zabudowy wolno stojącej na terenach oznaczonych symbolami: **MN, MN/U** – 700 m<sup>2</sup>,
    - dla zabudowy bliźniaczej na terenach oznaczonych symbolami: **MN, MN/U** – 500 m<sup>2</sup>,
    - dla terenów oznaczonych symbolami: **1U, 2U, 3U** – 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalną szerokość frontu działki:
    - dla zabudowy wolno stojącej na terenach oznaczonych symbolami: **MN, MN/U** – 20 m,
    - dla zabudowy bliźniaczej na terenach oznaczonych symbolami: **MN, MN/U** – 16 m,
    - dla terenów oznaczonych symbolami: **1U, 2U, 3U** – 20 m,
  - c) kąt położenia bocznych granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej drogi, z której następuje główny wjazd na działkę, dla terenów oznaczonych symbolami: **MN, MN/U, 1U, 2U, 3U** od 60° do 120°.

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

- 1) dla wszelkich projektowanych budowli o wysokości równej i wyższej niż 50 m nad poziom terenu obowiązek uzgodnienia z Szefostwem Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) uwzględnienie ograniczeń wynikających z położenia w granicach powierzchni ograniczającej stożkowej lotniska wojskowego Poznań – Krzesiny, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) uwzględnienie wymagań i ograniczeń wynikających z przebiegu sieci infrastruktury technicznej, w tym istniejącej infrastruktury teletechnicznej niezbędnej dla potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa;
- 4) położenie obszaru oznaczonego na rysunku planu symbolem **IKK** w granicach terenu zamkniętego, wyznaczonego na podstawie przepisów odrębnych;
- 5) zagospodarowanie terenów sąsiadujących z terenami kolejowymi na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

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

- 1) obsługę komunikacyjną terenów z przyległych dróg publicznych i dróg wewnętrznych, wyznaczonych w planie lub położonych poza granicami planu;
  - 2) zachowanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności: jezdni, ścieżek pieszo – rowerowych, chodników, w granicach obszarów objętych planem z zewnętrznym układem komunikacyjnym, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 3) w odniesieniu do istniejących dróg publicznych dopuszczenie: zachowania, remontów i przebudowy;
  - 4) parametry układu komunikacyjnego, w tym pasa drogowego i jego wyposażenia, zgodnie z klasyfikacją i przepisami odrębnymi;
  - 5) nakaz zapewnienia dla samochodów osobowych w granicach działki budowlanej w liczbie nie mniejszej niż:
    - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny, w tym w garażu, z zastrzeżeniem, że w przypadku wydzielenia lokalu użytkowego w budynku mieszkalnym należy zachować ustalenia lit. b-g, jednak nie mniej niż 1 miejsce postojowe dodatkowo,
    - b) na każde 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej biur: 30 miejsc postojowych,
    - c) na każde 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektów handlowych: 30 miejsc postojowych,
    - d) na każde 100 miejsc w obiektach gastronomicznych: 36 miejsc postojowych,
    - e) na każde 15 dzieci przebywających w obiektach o funkcji opiekuńczej, edukacyjnej, wychowawczej: 1 miejsce postojowe oraz dodatkowo 3 miejsca postojowe dla pracowników i obsługi tych obiektów,
    - f) na każde 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektów usługowych innych niż wymienione wyżej: 50 miejsc postojowych,
    - g) na każde 100 osób korzystających z usług sportu i rekreacji: 20 miejsc postojowych,
    - h) dla obiektów wielofunkcyjnych sumaryczną liczbę miejsc postojowych wynikającą z wymogów parkingowych określonych w lit. b-g;
  - 6) nakaz zapewnienia miejsc postojowych dla pojazdów osób zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 7) minimalną liczbę miejsc postojowych dla rowerów w obrębie działki budowlanej:
    - a) na każde 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektów handlowych: 10 miejsc postojowych, jednak nie mniej niż 2 miejsca postojowe ogółem,
    - b) na każde 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej biur: 5 miejsc postojowych, jednak nie mniej niż 5 miejsc postojowych ogółem,
    - c) na 100 miejsc w obiektach gastronomicznych: 10 miejsc postojowych, jednak nie mniej niż 3 miejsca postojowe ogółem,
    - d) na każde 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektów usługowych innych niż wymienione wyżej: 10 miejsc postojowych, jednak nie mniej niż 2 miejsca postojowe ogółem,
    - e) dla obiektów o funkcji przedszkolnej: nie mniej niż 3 miejsca postojowe,
    - f) na każde 100 osób korzystających z usług sportu i rekreacji: 5 miejsc postojowych.
9. W zakresie **zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej** ustala się:
- 1) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 2) zachowanie ciągłości istniejących sieci z możliwością prowadzenia robót budowlanych;
  - 3) lokalizację sieci, obiektów oraz urządzeń infrastruktury technicznej na obszarze planu;
  - 4) dopuszczenie budowy systemu monitoringu wizyjnego oraz systemu służb ratowniczych i bezpieczeństwa publicznego;
  - 5) zaopatrzenie w wodę, w tym w wodę do celów przeciwpożarowych z sieci wodociągowych;

- 6) odprowadzanie ścieków bytowych i komunalnych: do sieci kanalizacji sanitarnej z dopuszczeniem do czasu jej realizacji, gromadzenia ścieków w szczelnych zbiornikach bezodpływowych;
- 7) zakaz budowy przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 8) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych:
  - a) do sieci kanalizacji deszczowej, przy czym dopuszcza się zagospodarowanie w granicach działki budowlanej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) z terenów dróg publicznych do sieci kanalizacji deszczowej,
  - c) dopuszczenie realizacji zbiorników retencyjnych lub dołów chłonnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) zaopatrzenie w energię elektryczną:
  - a) z sieci energetycznej,
  - b) dopuszcza się stosowanie odnawialnych źródeł energii, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych;
- 10) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej;
- 11) gospodarka odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 12) obsługa telekomunikacyjna:
  - a) dopuszczenie budowy i rozbudowy telekomunikacyjnej sieci kablowej,
  - b) dopuszczenie lokalizacji węzłów telekomunikacyjnych i szafek kablowych w liniach rozgraniczających ulic oraz wewnątrz terenów z dostępem do drogi publicznej;
- 13) ogrzewanie: ograniczenia lub zakazy w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 14) inne elementy uzbrojenia terenu: na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

10. Nie określa się **sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.**

11. W zakresie **granic terenów zamkniętych i ich stref ochronnych** ustala się położenie części obszaru objętego planem, oznaczonego na rysunku planu, w granicach terenu zamkniętego wyznaczonego przez właściwego ministra na podstawie przepisów odrębnych.

## **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 **terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN, 22MN, 23MN, 24MN, 25MN, 26MN, 27MN, 28MN, 29MN, 30MN, 31MN, 32MN ustala się lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych:

- 1) w zabudowie wolno stojącej lub bliźniaczej na terenach: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN, 22MN, 23MN, 24MN, 25MN, 26MN, 27MN, 28MN, 29MN, 30MN, 31MN, 32MN;
- 2) w zabudowie wolno stojącej na terenach: 11MN, 12MN, 14MN;
- 3) w zabudowie bliźniaczej na terenie 13MN;
- 4) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) budynków garażowo-gospodarczych,
  - b) wiat,
  - c) dojeżdż i dojazdów.



2. Na terenach wymienionych w ust. 1 ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) lokalizacja nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego, jednego budynku garażowo-gospodarczego i jednej wiaty na działce budowlanej;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy:
  - a) na terenach zabudowy wolno stojącej: 30% powierzchni działki budowlanej,
  - b) na terenach zabudowy bliźniaczej: 40% powierzchni działki budowlanej;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy:
  - a) na terenach zabudowy wolno stojącej: od 0,01 do 0,9,
  - b) na terenach zabudowy bliźniaczej: od 0,01 do 1,2;
- 4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 40% powierzchni działki budowlanej;
- 5) wysokość:
  - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych na terenach: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 13MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN, 22MN, 23MN, 24MN, 25MN, 26MN, 27MN, 28MN, 29MN, 30MN, 31MN, 32MN** - do 2 kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 10 m dla dachów stromych do najwyższego punktu kalenicy,
  - b) budynków mieszkalnych jednorodzinnych na terenach: **11MN, 12MN, 14MN** - do 2 kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 12 m dla dachów stromych do najwyższego punktu kalenicy lub nie więcej niż 9 m dla dachów płaskich,
  - c) budynków garażowo-gospodarczych: 1 kondygnacja nadziemna i nie więcej niż 6 m dla dachów stromych do najwyższego punktu kalenicy lub nie więcej niż 4 m dla dachów płaskich,
  - d) wiat: nie więcej niż 4 m;
- 6) geometria i pokrycie dachów:
  - a) na terenach: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 13MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN, 22MN, 23MN, 24MN, 25MN, 26MN, 27MN, 28MN, 29MN, 30MN, 31MN, 32MN**: strome,
  - b) na terenach: **11MN, 12MN, 14MN**: płaskie lub strome,
  - c) pokrycie dachów: dachówka lub materiał dachówkopodobny, z zastrzeżeniem § 3 ust. 1 pkt 10;
- 7) powierzchnia zabudowy:
  - a) budynków garażowo-gospodarczych: nie większa niż 42 m<sup>2</sup>,
  - b) wiat: nie większa niż 30 m<sup>2</sup>;
- 8) powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejsza niż:
  - a) 700 m<sup>2</sup> dla zabudowy wolno stojącej,
  - b) 500 m<sup>2</sup> dla zabudowy bliźniaczej;
- 9) nakaz zapewnienia miejsc postojowych zgodnie z § 3 ust. 8 pkt 5.

**§ 5. 1.** Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U, 8MN/U, 9MN/U, 10MN/U, 11MN/U, 12MN/U, 13MN/U, 14MN/U, 15MN/U, 16MN/U, 17MN/U, 18MN/U, 19MN/U, 20MN/U, 21MN/U, 22MN/U, 23MN/U, 24MN/U, 25MN/U, 26MN/U, 27MN/U, 28MN/U, 29MN/U, 30MN/U** ustala się:

- 1) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub budynków mieszkalno-usługowych lub budynków usługowych;
- 2) lokalizację budynków w zabudowie wolno stojącej lub bliźniaczej;
- 3) lokalizację wyłącznie usług nieuciążliwych za wyjątkiem terenu **28MN/U**;

4) dopuszczenie lokalizacji:

- a) budynków garażowo-gospodarczych,
- b) wiat,
- c) tymczasowych obiektów budowlanych na terenie **17MN/U**,
- d) dojść i dojazdów.

2. Na terenach wymienionych w ust. 1 ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

1) maksymalna powierzchnia zabudowy:

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

2) wskaźnik intensywności zabudowy:

- a) na terenach zabudowy wolno stojącej: od 0,01 do 0,9,
- b) na terenach zabudowy bliźniaczej: od 0,01 do 1,2;

3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 40% powierzchni działki budowlanej;

4) wysokość:

- a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych i mieszkalno-usługowych: do 2 kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 10 m dla dachów stromych do najwyższego punktu kalenicy lub nie więcej niż 8 m dla dachów płaskich,
- b) budynków usługowych: 1 kondygnacja nadziemna i nie więcej niż 7 m dla dachów stromych do najwyższego punktu kalenicy lub nie więcej niż 5 m dla dachów płaskich,
- c) budynków garażowo-gospodarczych: 1 kondygnacja nadziemna i nie więcej niż 6 m dla dachów stromych do najwyższego punktu kalenicy lub nie więcej niż 4 m dla dachów płaskich,
- d) wiat: nie więcej niż 4 m,
- e) tymczasowych obiektów budowlanych: 1 kondygnacja nadziemna i nie więcej niż 4 m;

5) geometria i pokrycie dachów:

- a) płaskie lub strome,
- b) pokrycie dachów: dachówka lub materiał dachówkopodobny, z zastrzeżeniem § 3 ust. 1 pkt 10;

6) powierzchnia zabudowy:

- a) budynków garażowo-gospodarczych: nie większa niż 42 m<sup>2</sup>,
- b) wiat: nie większa niż 30 m<sup>2</sup>,
- c) tymczasowych obiektów budowlanych na terenie **17MN/U**: nie większa niż 60 m<sup>2</sup>;

7) powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejsza niż:

- a) 700 m<sup>2</sup> dla zabudowy wolno stojącej,
- b) 500 m<sup>2</sup> dla zabudowy bliźniaczej;

8) nakaz zapewnienia miejsc postojowych zgodnie z § 3 ust. 8 pkt 5-7.

**§ 6. 1.** Dla **terenów zabudowy usługowej** oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1U**, **2U**, **3U**, **4U**, ustala się:

- 1) lokalizację budynków usługowych;
- 2) lokalizację stref zieleni izolacyjnej na terenie **3U** zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) lokalizację wyłącznie usług nieuciążliwych;
- 4) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) budynków garażowo-gospodarczych,

- b) wiat,
- c) dojść i dojazdów.

2. Na terenach wymienionych w ust. 1 ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy:
  - a) na terenach: **1U, 2U, 3U** - 30% powierzchni działki budowlanej,
  - b) na terenie **4U** - 40% powierzchni działki budowlanej;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy:
  - a) na terenach: **1U, 2U, 3U** - od 0,01 do 0,9,
  - b) na terenie **4U** - od 0,01 do 1,2;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 20% powierzchni działki budowlanej;
- 4) wysokość:
  - a) budynków usługowych na terenach: **1U, 2U, 3U** - do 2 kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 12 m,
  - b) budynków usługowych na terenie **4U** - do 2 kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 9 m,
  - c) budynków garażowo-gospodarczych: 1 kondygnacja nadziemna i nie więcej niż 6 m,
  - d) wiat: nie więcej niż 4 m;
- 5) geometria i pokrycie dachów: dowolne z zastrzeżeniem § 3 ust. 1 pkt 10;
- 6) nakaz zapewnienia miejsc postojowych zgodnie z § 3 ust. 8 pkt 5-7.

§ 7. 1. Dla terenów zieleni urządzonej oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1ZP, 2ZP** ustala się:

- 1) lokalizację zieleni urządzonej, w tym zieleni wysokiej;
- 2) lokalizację parku publicznego na terenie **2ZP**;
- 3) dopuszczenie lokalizacji na terenie **2ZP**:
  - a) obiektów sportowo – rekreacyjnych,
  - b) tymczasowych obiektów usługowych,
  - c) wiat,
  - d) ogródków gastronomicznych,
  - e) boisk sportowych,
  - f) wód powierzchniowych takich jak: stawy i zbiorniki wodne, w tym zbiorniki retencyjne,
  - g) budowli wodnych i urządzeń melioracji wodnych;
- 4) zakaz lokalizacji miejsc postojowych.

2. Na terenach wymienionych w ust. 1 ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy na terenie **2ZP**: 40% powierzchni terenu;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy na terenie **2ZP**: od 0,01 do 0,4;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna:
  - a) na terenie **1ZP**: 90% powierzchni terenu,
  - b) na terenie **2ZP**: 60% powierzchni terenu;
- 4) wysokość:
  - a) obiektów sportowo – rekreacyjnych: 1 kondygnacja nadziemna i nie więcej niż 15 m do najwyższego punktu kalenicy lub nie więcej niż 12 m dla dachów płaskich,

- b) tymczasowych obiektów usługowych: 1 kondygnacja nadziemna i nie więcej niż 9 m do najwyższego punktu kalenicy lub nie więcej niż 5 m dla dachów płaskich,
  - c) wiat: nie więcej niż 4 m;
- 5) geometria i pokrycie dachów:
- a) płaskie lub strome,
  - b) pokrycie dachów: dowolne z zastrzeżeniem § 3 ust. 1 pkt 10;
- 6) powierzchnia zabudowy tymczasowych obiektów usługowych oraz wiat: nie większa niż 30 m<sup>2</sup>;
- 7) w zakresie obsługi komunikacyjnej:
- a) nakaz zapewnienia miejsc postojowych zgodnie z § 3 ust. 8 pkt 5-7, z zastrzeżeniem lit. b i c,
  - b) dla terenu **1ZP** na terenach **KDD**,
  - c) dla terenu **2ZP** na terenach: **KDL, KDD**.

**§ 8. 1.** Dla **terenu zabudowy usługowej – usług sportu i rekreacji** oznaczonego na rysunku planu symbolem **1US** ustala się:

- 1) lokalizację obiektów usługowych z zakresu usług sportu i rekreacji;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) boisk sportowych,
  - b) tymczasowych obiektów usługowych,
  - c) wiat,
  - d) dojście i dojazdów.
2. Na terenie wymienionym w ust. 1 ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
  - 1) maksymalna powierzchnia zabudowy: 30% powierzchni terenu;
  - 2) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,01 do 0,6;
  - 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 30% powierzchni terenu;
  - 4) wysokość:
    - a) obiektów usługowych: 1 kondygnacja nadziemna i nie więcej niż 10 m do najwyższego punktu kalenicy lub nie więcej niż 8 m dla dachów płaskich,
    - b) tymczasowych obiektów usługowych: 1 kondygnacja nadziemna i nie więcej niż 4 m,
    - c) wiat: nie więcej niż 4 m;
  - 5) geometria i pokrycie dachów: dachy płaskie lub strome z zastrzeżeniem § 3 ust. 1 pkt 10;
  - 6) powierzchnia zabudowy:
    - a) tymczasowych obiektów usługowych: nie większa niż 30 m<sup>2</sup>,
    - b) wiat: nie większa niż 60 m<sup>2</sup>;
  - 7) nakaz zapewnienia miejsc postojowych zgodnie z § 3 ust. 8 pkt 5-7.

**§ 9. 1.** Dla **terenów zieleni urządzonej oraz usług sportu i rekreacji** oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1ZP/US, 2ZP/US, 3ZP/US** ustala się:

- 1) lokalizację zieleni urządzonej, w tym zieleni wysokiej;
- 2) zachowanie wartościowych drzew na terenach: **2ZP/US, 3ZP/US**;
- 3) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) obiektów sportowo – rekreacyjnych,
  - b) ogródków gastronomicznych,
  - c) boisk sportowych,

- d) tymczasowych obiektów usługowych,
- e) wiat,
- f) wód powierzchniowych takich jak: stawy i zbiorniki wodne, w tym zbiorniki retencyjne,
- g) budowli wodnych i urządzeń melioracji wodnych;

4) zakaz lokalizacji miejsc postojowych.

2. Na terenach wymienionych w ust. 1 ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

1) maksymalna powierzchnia zabudowy:

- a) na terenie **1ZP/US**: 25% powierzchni terenu,
- b) na terenach: **2ZP/US**, **3ZP/US**: 10% powierzchni terenu;

2) wskaźnik intensywności zabudowy:

- a) na terenie **1ZP/US**: od 0,01 do 0,5,
- b) na terenach: **2ZP/US**, **3ZP/US**: od 0,01 do 0,2;

3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna:

- a) na terenie **1ZP/US**: 50% powierzchni terenu,
- b) na terenach: **2ZP/US**, **3ZP/US**: 70% powierzchni terenu;

4) wysokość:

- a) obiektów sportowo – rekreacyjnych: 1 kondygnacja nadziemna i nie więcej niż 15 m do najwyższego punktu kalenicy lub nie więcej niż 12 m dla dachów płaskich,
- b) tymczasowych obiektów usługowych: 1 kondygnacja nadziemna i nie więcej niż 9 m do najwyższego punktu kalenicy lub nie więcej niż 5 m dla dachów płaskich,
- c) wiat: nie więcej niż 4 m;

5) geometria i pokrycie dachów:

- a) płaskie lub strome,
- b) pokrycie dachów: dowolne z zastrzeżeniem § 3 ust. 1 pkt 10;

6) powierzchnia zabudowy tymczasowych obiektów usługowych oraz wiat: nie większa niż 30 m<sup>2</sup>;

7) w zakresie obsługi komunikacyjnej:

- a) nakaz zapewnienia miejsc postojowych zgodnie z § 3 ust. 8 pkt 5-7, z zastrzeżeniem lit. b-d,
- b) dla terenu **1ZP/US** na terenach **KDD**,
- c) dla terenu **2ZP/US** na terenach: **KDL**, **KDD**,
- d) dla terenu **3ZP/US** na terenach **KDD**.

**§ 10. 1.** Dla terenów infrastruktury technicznej – elektroenergetyka oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1E**, **2E**, **3E** ustala się lokalizację obiektów elektroenergetycznych.

2. Na terenach wymienionych w ust. 1 ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy: 60% powierzchni terenu;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,01 do 0,6;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 10% powierzchni terenu;
- 4) wysokość: 1 kondygnacja nadziemna i nie więcej niż 3 m;
- 5) geometria i pokrycie dachów: dowolne.

**§ 11. 1.** Dla terenów dróg publicznych - lokalnych oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDL**, **2KDL**, **3KDL**, **4KDL**, **5KDL** ustala się:

- 1) klasyfikację dróg publicznych: drogi klasy lokalnej;
- 2) lokalizację urządzeń infrastruktury drogowej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszczenie lokalizacji obiektów i urządzeń obsługi uczestników ruchu.

2. Na terenach wymienionych w ust. 1 ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

**§ 12. 1.** Dla **terenów dróg publicznych – dojazdowych** oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD, 12KDD, 13KDD, 14KDD, 15KDD, 16KDD, 17KDD, 18KDD, 19KDD, 20KDD, 21KDD, 22KDD, 23KDD, 24KDD, 25KDD, 26KDD, 27KDD, 28KDD, 29KDD, 30KDD, 31KDD, 32KDD, 33KDD, 34KDD, 35KDD, 36KDD** ustala się:

- 1) klasyfikację dróg publicznych: drogi klasy dojazdowej;
- 2) lokalizację urządzeń infrastruktury drogowej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszczenie lokalizacji: obiektów i urządzeń obsługi uczestników ruchu,

2. Na terenach wymienionych w ust. 1 ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

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

- 1) klasyfikację dróg: drogi wewnętrzne – pieszo-jezdne;
- 2) lokalizację infrastruktury drogowej zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Na terenach wymienionych w ust. 1 ustala się następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się wydzielenie wspólnej nawierzchni dla ruchu kołowego i pieszego.

**§ 14. 1.** Dla **terenów dróg wewnętrznych – pieszo-rowerowych** oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDX, 2KDX, 3KDX, 4KDX, 5KDX, 6KDX** ustala się:

- 1) klasyfikację dróg: drogi wewnętrzne – pieszo-rowerowe;
- 2) lokalizację infrastruktury drogowej zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Na terenach wymienionych w ust. 1 ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

**§ 15. 1.** Dla **terenu kolejowego** oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KK** ustala się:

- 1) zachowanie fragmentu istniejącej linii kolejowej nr 357 Sulechów - Luboń;
- 2) zachowanie istniejącego wiaduktu pod linią kolejową z możliwością jego remontu, przebudowy, rozbudowy;
- 3) lokalizację urządzeń infrastruktury kolejowej i drogowej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszczenie lokalizacji ekranów akustycznych.

### **Rozdział 3. Przepisy końcowe**

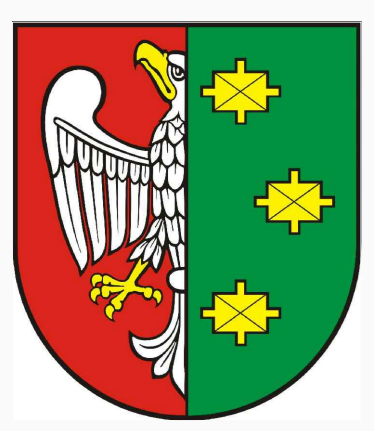
**§ 16.** Na podstawie art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się wysokość stawki procentowej dla terenów: **MN, MN/U, U, 2ZP, ZP/US**: 30% oraz dla pozostałych terenów: 1%.

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

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

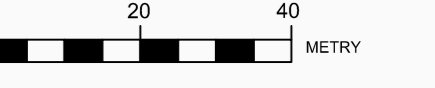
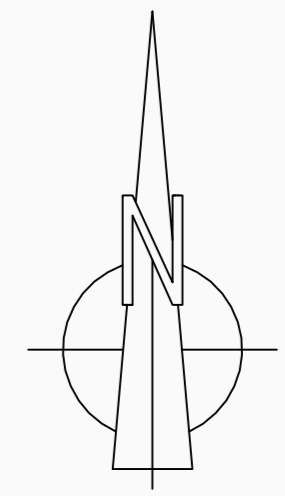
Przewodnicząca Rady Miasta  
Luboń

**Teresa Zygmantowska**

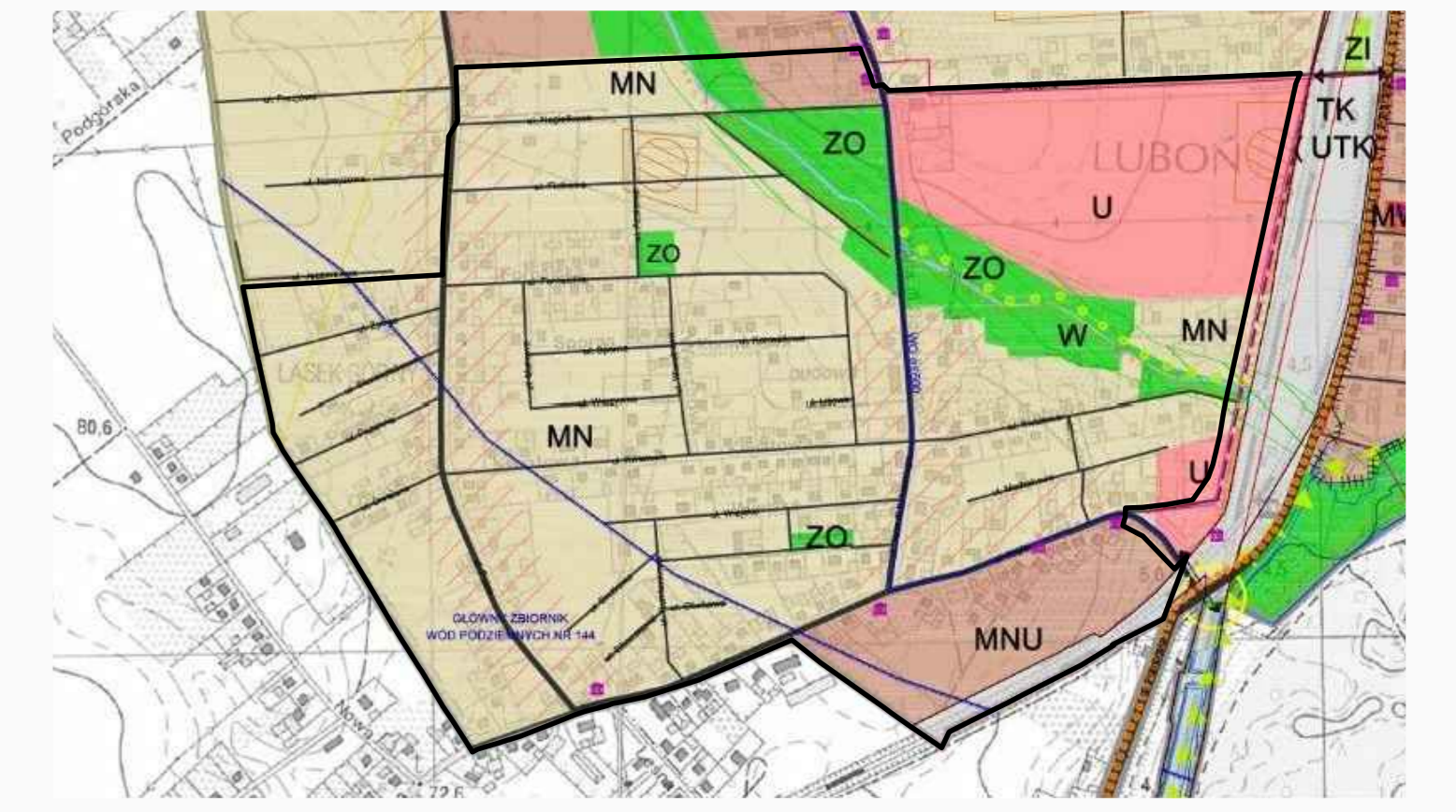


# Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego "Lasek Południe" - etap 1

Załącznik nr 1 do uchwały nr XXV/189/2020 Rady Miasta Luboń z dnia 24 września 2020 r.  
skala 1:1000



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



GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

- TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ Z TOWARZYSZĄCYMI USŁUGAMI
- TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I USŁUGOWEJ
- TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ - USŁUGI RODZINY
- TEREN ZIELENI OTWARTEJ
- TEREN WÓD BRZOŁADOWYCH
- TEREN KOLEJOWY
- TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ - USŁUGI KOLEJOWYCH
- POSTULOWANA STREFA KONCENTRACJI USŁUG
- OBIEKT ALTERNATYWNEGO PRZEZNACZENIA TERENU
- TEREN ZAMKNIĘTY
- GRANICA MIASTA
- DROGI GŁÓWNE
- DROGI DOKALNE
- CIĄG PIESZO - ROWEROWY
- BUDYNKI WPISANE DO GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
- ARCHEOLOGICZNA STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
- STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE WPISANE DO GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
- WARTOŚCIOWE ALEJE DRZEW
- KORYTARZ EKOLOGICZNY O ZNACZENIU LOKALNYM
- GŁÓWNE WODOCIĄGI
- GŁÓWNE KOLEKTORY SANITARNE
- ZABIEG GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH NR 144
- ZŁOŻA WĘGLA BRUNATNEGO "MOSINA" WB 768
- GRANICA POWIERZCHNI OGRANICZAJĄCEJ STOŻKOWEJ LOTNISKA WOJSKOWEGO POZNAŃ - KRZESINY

## OZNACZENIA GRAFICZNE

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU I RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- OBOWIĄZUJĄCA LINIA ZABUDOWY
- NIEPRZEKARCZALNA LINIA ZABUDOWY
- MN TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- MN/U TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ LUB ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- U TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- ZP TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ
- US TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ - USŁUG SPORTU I REKREACJI
- ZP/US TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ ORAZ USŁUG SPORTU I REKREACJI
- E TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - ELEKTROENERGETYKA
- KDL TEREN DRÓG PUBLICZNYCH - LOKALNYCH
- KDD TEREN DRÓG PUBLICZNYCH - DOJAZDOWYCH
- KDW TEREN DRÓG WEWNĘTRZNYCH
- KDX TEREN DRÓG WEWNĘTRZNYCH - PIESZO - ROWEROWYCH
- KK TEREN KOLEJOWY
- STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE WPISANE DO GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
- ARCHEOLOGICZNA STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
- OBIEKT BUDOWLANY WPISANY DO GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
- WARTOŚCIOWE DRZEWIA
- STREFA ZIELENI IZOLACYJNEJ
- ZŁOŻE WĘGLA BRUNATNEGO "MOSINA" WB 768
- GRANICA GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH NR 144 "DOLINA KOPALNA WIELKOPOLSKA"
- GRANICA TERENU ZAMKNIĘTEGO
- WODY POWIERZCHNIOWE NA TLE INNEGO PRZEZNACZENIA

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



## ROZSTRZYGNIĘCIE

### RADY MIASTA LUBOŃ

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 293 ze zm.) Rada Miasta Luboń rozstrzyga co następuje:

W związku z nieuwzględnionymi i częściowo nieuwzględnionymi przez Burmistrza Miasta Luboń uwagami do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Lasek Południe” wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 6 grudnia 2019 r. do 30 grudnia 2019 r. oraz w okresie ich składania wyznaczonym do dnia 15 stycznia 2020 r. Rada Miasta Luboń rozstrzyga co następuje:

1. **Uwaga dotyczy:** odstąpienia od zmiany przeznaczenia dz. nr 22/1 i 22/4, ark. 20, obręb Lasek;

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona w części jw.;

**Uzasadnienie:** uwaga nieuwzględniona ze względu na sprzeczność ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Luboń.

2. **Uwaga złożona dwukrotnie dotyczy:** wprowadzenia zapisu: „ustala się możliwość sytuowania obiektów garażowych na styku dwóch działek, pod warunkiem zblokowania z podobnym obiektem na działce sąsiedniej”;

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona;

**Uzasadnienie:** wprowadzenie żadanego zapisu ograniczyłoby możliwości zabudowy na działkach i byłoby sprzeczne z polityką Miasta dopuszczającą zabudowę garażowo – gospodarczą w odległości 1,5m od granicy działki sąsiedniej lub bezpośrednio przy granicy zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. **Uwaga dotyczy:** utrzymania funkcji terenów obiektów produkcyjnych, składów i magazynów z zastrzeżeniem - zakazem lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko na działkach nr ewid. 69/2, 69/4, 74/1, ark. 23 obręb Lasek;

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona w części jw.;

**Uzasadnienie:** uwaga nieuwzględniona ze względu na sprzeczność ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Luboń.

4. **Uwaga w treści identyczna jak uwaga nr 3;**

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona w części jw.;

**Uzasadnienie:** tożsame jak przy uwadze nr 3.

5. **Uwaga w treści identyczna jak uwaga nr 3;**

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona w części jw.;

**Uzasadnienie:** tożsame jak przy uwadze nr 3.

6. **Uwaga w treści identyczna jak uwaga nr 3;**

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona w części jw.;

**Uzasadnienie:** tożsame jak przy uwadze nr 3.

7. **Uwaga dotyczy:** umieszczenia zapisu o tym, że działki, które zgodnie z obecnie obowiązującym planem miały status działki budowlanej (powierzchnia od 450 m<sup>2</sup>) nie tracą swojego statusu pomimo posiadania mniejszej powierzchni niż wskazana w nowym planie wielkość 700 m<sup>2</sup>;

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona w części jw.;

**Uzasadnienie:** minimalne powierzchnie działek wynikają ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Luboń. Wprowadzenie żadanego zapisu skutkowałoby naruszeniem Zasad techniki prawodawczej.

8. **Uwaga dotyczy:** wprowadzenia zapisów umożliwiających podział działki nr 61 (na terenie 18MN/U) i dostęp do drogi publicznej przez zastosowanie prawa przejazdu i przechodu;

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona;

**Uzasadnienie:** kwestie służebności gruntowej przejazdu i przechodu nie mogą być przedmiotem ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Powyższe kwestie reguluje się na drodze cywilno – prawnej. Zapisy planu dopuszczają realizację dojazdów i dojazdów na terenie 18MN/U.

9. **Uwaga dotyczy:** ustalenia dla terenu 6MN (dot. dz. nr 55/11 przy ul. Nagietkowej) wyłącznie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej. Dla terenu 18MN/U wprowadzenia zakazu lokalizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych i usługowych. Zmiany przeznaczenia drogi 8KDW na ciąg pieszo-rowerowy z możliwością dojazdu samochodów osobowych i uprzywilejowanych do nieruchomości znajdujących się w sąsiedztwie tej drogi jedynie na odcinku od ul. Jana III Sobieskiego do rowu Bocianka, bez możliwości dalszego przejazdu na ulicę Nagietkową.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona w części jw.;

**Uzasadnienie:** ograniczenie na terenie 6MN zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wyłącznie do formy zabudowy wolno stojącej byłoby sprzeczne z polityką Miasta dopuszczającą zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolno stojącą i bliźniaczą. Zapisy §3 ust. 2 projektu planu uwzględniają nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów na obszarze całego planu, wynikające z zasad ochrony środowiska, w tym zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, czy też nakaz ograniczenia emisji hałasu. W świetle obowiązujących przepisów lokalizacja wielkopowierzchniowych obiektów handlowych musi być wskazana w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta, co nie zostało przewidziane na terenie 18MN/U. Celem zmiany przeznaczenia drogi wewnętrznej – pieszo-rowerowej na drogę wewnętrzną 8KDW było umożliwienie dostępu (zarówno pieszego, jak i samochodowego) do terenu zieleni urządzonej oraz usług sportu i rekreacji 1ZP/US.

10. **Uwaga w treści identyczna jak uwaga nr 9:**

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona w części jw.;

**Uzasadnienie:** tożsame jak przy uwadze nr 9.

11. **Uwaga w treści identyczna jak uwaga nr 9:**

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona w części jw.;

**Uzasadnienie:** tożsame jak przy uwadze nr 9.

12. **Uwaga w treści identyczna jak uwaga nr 9:**

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona w części jw.;

**Uzasadnienie:** tożsame jak przy uwadze nr 9.

13. **Uwaga w treści identyczna jak uwaga nr 9:**

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona w części jw.;

**Uzasadnienie:** tożsame jak przy uwadze nr 9.

14. **Uwaga w treści identyczna jak uwaga nr 9:**

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona w części jw.;

**Uzasadnienie:** tożsame jak przy uwadze nr 9.

15. **Uwaga w treści identyczna jak uwaga nr 9:**

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona w części jw.;

**Uzasadnienie:** tożsame jak przy uwadze nr 9.

16. **Uwaga w treści identyczna jak uwaga nr 9:**

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona w części jw.;

**Uzasadnienie:** tożsame jak przy uwadze nr 9.

**17. Uwaga w treści identyczna jak uwaga nr 9:**

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona w części jw.;

**Uzasadnienie:** tożsame jak przy uwadze nr 9.

**18. Uwaga w treści identyczna jak uwaga nr 9:**

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona w części jw.;

**Uzasadnienie:** tożsame jak przy uwadze nr 9.

**19. Uwaga w treści identyczna jak uwaga nr 9:**

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona w części jw.;

**Uzasadnienie:** tożsame jak przy uwadze nr 9.

**20. Uwaga w treści identyczna jak uwaga nr 9:**

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona w części jw.;

**Uzasadnienie:** tożsame jak przy uwadze nr 9.

**21. Uwaga w treści identyczna jak uwaga nr 9:**

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona w części jw.;

**Uzasadnienie:** tożsame jak przy uwadze nr 9.

W związku z uwzględnieniem części uwag, projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Lasek Południe” został poddany etapowaniu. Prace nad etapem 1 kontynuowano. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Lasek Południe” – etap 1 wyłożono do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 13 lipca 2020 r. do 3 sierpnia 2020 r.

W podanym terminie tj. 14 dni od zakończenia wyłożenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Lasek Południe” – etap 1 wpłynęły 2 uwagi w przedmiotowej sprawie, które zostały rozstrzygnięte negatywnie przez Burmistrza Miasta Luboń. W związku z powyższym Rada Miasta Luboń rozstrzyga co następuje:

**22. Uwaga dotyczy:** przesunięcia drogi 32KDD w stronę terenu 3ZP/US bez konieczności partycypacji dz. nr 36/1, zmiany obowiązującej linii zabudowy w odległości 5m od drogi 32KDD na linię nieprzekraczalną w odległości 3m od istniejącej granicy działki, dopuszczenia dachów płaskich na terenie 32MN oraz zwiększenia powierzchni zabudowy z 30% na 35% na terenie 32MN;

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona;

**Uzasadnienie:** równomierne (zarówno po stronie terenu 3ZP/US, jak i 32MN) poszerzenie drogi 32KDD ma na celu poprawę układu komunikacyjnego tej części miasta. Linia zabudowy została zmieniona i wyznaczona od linii rozgraniczającej tereny, ponieważ część nieruchomości została przeznaczona pod pas drogowy. Dotychczas w obowiązującym mpzp Lasek Południe były dopuszczone do realizacji jedynie dachy strome, zatem mając na uwadze ład przestrzenny na tym obszarze utrzymano to ustalenie w nowym mpzp. Zwiększenie % zabudowy na terenie 32MN dla zabudowy wolno stojącej jest niezgodne ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

**23. Uwaga dotyczy:** zmiany nieprzekraczalnej linii zabudowy na dz. nr 42/1, ark. 20, obręb Lasek od strony terenów 3ZP/US na odległość 5m;

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona;

**Uzasadnienie:** niezgodność ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Luboń, zgodnie z którym przez przedmiotowy fragment działki przebiega strefa korytarza ekologicznego o znaczeniu lokalnym.

Przewodnicząca Rady Miasta  
Luboń

**Teresa Zygmantowska**

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXV/189/2020  
Rady Miasta Luboń  
z dnia 24 września 2020 r.

## **ROZSTRZYGNIĘCIE**

### **RADY MIASTA LUBOŃ**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 293 ze zm.), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 713 ze zm) i ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 869 ze zm.) Rada Miasta Luboń rozstrzyga co następuje:

Zapisane w **miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Lasek Południe” – etap 1** inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, nie wywołują dodatkowych skutków finansowych ponad te, które obciążają budżet gminy z tytułu realizacji zadań własnych.

Przewodnicząca Rady Miasta  
Luboń

**Teresa Zygmanska**

## UZASADNIENIE

Burmistrz Miasta Luboń przystąpił do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Lasek Południe”, zwanego dalej planem, na podstawie uchwały nr XLV/342/2018 Rady Miasta Luboń z dnia 19 kwietnia 2018 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 2020 r., poz. 293 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 2020 r., poz. 283 ze zm.) stosownie do ich wymogów oraz zgodnie z przepisami odrębnymi. Poinformowano o możliwości składania wniosków do planu oraz uzyskano niezbędne opinie i uzgodnienia. Następnie w dniach od 6 grudnia 2019 r. do 30 grudnia 2019 r. projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu i poddany dyskusji publicznej, która odbyła się w dniu 20 grudnia 2019 r. W terminie przewidzianym do składania uwag wpłynęły 23 uwagi, przy czym 2 złożono dwukrotnie elektronicznie i na piśmie. Burmistrz Miasta Luboń rozstrzygnął je następująco: 2 zostały uwzględnione, 2 zostały nieuwzględnione, zaś 19 uwag zostało uwzględnionych częściowo.

Po rozpatrzeniu uwag podjęto decyzję o etapowaniu procedury planistycznej, a zmieniony projekt planu „Lasek Południe” – etap 1 sporządzono w mniejszym obszarze opracowania. Następnie w dniach od 13 lipca 2020 r. do 3 sierpnia 2020 r. projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został ponownie wyłożony do publicznego wglądu i poddany dyskusji publicznej, która odbyła się w dniu 23 lipca 2020 r. W terminie przewidzianym do składania uwag wpłynęły 2 uwagi, których nie uwzględniono.

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 zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącymi usługami: MN, teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej: MNU, teren zabudowy usługowej – usług różnych: U, teren wód śródlądowych: W, teren zieleni otwartej: ZO, tereny kolejowe: TK, dla których dopuszcza się zagospodarowanie jako tereny zabudowy usługowej – usług kolejowych: (UTK).

Na obszarze opracowania planu obowiązuje obecnie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Lasek Południe”, zatwierdzony uchwałą Rady Miasta Luboń nr XXIX/137/2004 z dnia 9 grudnia 2004 r. (Dz. Urz. Woj. Wlkp. z dnia 10 stycznia 2005 r. Nr 1, poz. 8), według którego ustalono tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy usługowej, tereny usług oświaty (przedszkole), tereny usług sportu i rekreacji, tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, teren zieleni urządzonej (plac zabaw) oraz zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Lasek Południe” zatwierdzona uchwałą nr VII/36/2011 z dnia 24 lutego 2011 r. (Dz. Urz. Woj. Wlkp. z dnia 11 maja 2011 r. Nr 126, poz. 2051), według której ustalono teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zabudowy usługowej, teren zieleni urządzonej, sportu i rekreacji oraz teren wód powierzchniowych.

Ustalenia niniejszego planu wprowadzają nowe rodzaje przeznaczeń terenów. Plan uwzględnia wnioski mieszkańców, które zostały zaakceptowane przy zmianie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, co z kolei stanowiło podstawę do przystąpienia do sporządzania planu. Zmiany przeznaczeń terenu objęły wprowadzenie funkcji usługowej na terenach zabudowy mieszkaniowej wzdłuż głównych ulic, zmianę funkcji produkcyjnej na usługową lub mieszkaniowo-usługową, wzmocnienie znaczenia terenów zieleni oraz przekształcenie funkcji usługowej na mieszkaniową.

Ponadto plan uwzględnia także m.in. zniesienie rezerwy terenu pod realizację nieaktualnej już inwestycji polegającej na budowie stacji redukcyjnej gazu, odstąpienie od realizacji projektowanej linii energetycznej 400kV, skorygowany zasięg głównego zbiornika wód podziemnych nr 144 „Dolina Kopalna Wielkopolska”, lokalizację udokumentowanego złoża węgla brunatnego „Mosina” WB 768, a także obiekty budowlane i stanowiska archeologiczne wpisane do gminnej ewidencji zabytków.

Plan obejmuje obszar o powierzchni 67,9 ha, położony w granicach Miasta o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej i przeznaczony jest głównie pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną. 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 uzupełnienie istniejącej na tym terenie zabudowy. 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. Walory architektoniczne i krajobrazowe uwzględniono poprzez wprowadzenie ustaleń dotyczących warunków sytuowania tablic informacyjnych, szyldów, ogrodzeń i infrastruktury technicznej. Ponadto określono ustalenia w zakresie kolorystyki obiektów, które potencjalnie mogą negatywnie wpływać na estetykę postrzegania przestrzeni.

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 oraz inwestycji dopuszczonych na terenie 28MN/U, ochrony wód podziemnych poprzez zakaz budowy przydomowych oczyszczalni ścieków, dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku oraz zagospodarowania zielenią wszelkich wolnych od utwardzenia terenów, rozwiązań w zakresie odprowadzania ścieków bytowych i komunalnych oraz wód opadowych, określenie ekologicznych źródeł ciepła, dopuszczenie stosowania odnawialnych źródeł energii. Obszar objęty planem nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, a ponadto leży poza obszarami cennymi przyrodniczo.

Obszar planu znajduje się w zasięgu udokumentowanego złoża węgla brunatnego „Mosina” WB 768, głównego zbiornika wód podziemnych nr 144 „Dolina Kopalna Wielkopolska”, a także w zasięgu powierzchni ograniczającej stożkowej lotniska wojskowego Poznań - Krzesiny. Ponadto uwzględniono występowanie terenów zamkniętych wyznaczonych przez właściwego Ministra na podstawie przepisów odrębnych.

Na obszarze objętym planem występują obiekty budowlane oraz stanowiska archeologiczne wpisane do gminnej ewidencji zabytków, a także archeologiczna strefa ochrony konserwatorskiej, dla których ustalono wymagania w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego.

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

Ze względu na lokalizację terenu objętego planem w obszarze o wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej realizacja nowej zabudowy będzie możliwa przy wykorzystaniu istniejących elementów wyposażenia technicznego i zagospodarowania terenu, co pozwoli na racjonalne gospodarowanie przestrzenią, a tym samym uwzględnione zostaną walory ekonomiczne przestrzeni.

Ustalenia planu uwzględniają prawo własności, ponieważ wzięto pod uwagę wnioski właścicieli gruntów, a także zapewniono udział zainteresowanym w prowadzonej procedurze planistycznej poprzez możliwość składania wniosków i uwag oraz publiczny wgląd do projektu planu miejscowego.

W planie nie wyznaczono terenów wymagających wszczęcia procedury scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych, a co za tym idzie nie określono szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu tych przepisów.

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

Plan nie narusza potrzeb interesu publicznego.

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

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

1. przystąpieniu do sporządzania projektu planu,

2. wyłożeniu projektu do publicznego wglądu,

3. możliwości składania wniosków i uwag do planu na piśmie, ustnie do protokołu lub za pomocą środków komunikacji elektronicznej bez konieczności opatrywania ich podpisem elektronicznym na adres Urzędu Miasta Luboń.

Potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności została uwzględniona poprzez wykorzystanie istniejącej sieci wodociągowej oraz ustalenia dotyczące ochrony obszaru położonego w granicach zasięgu głównego zbiornika wód podziemnych, m.in. poprzez zakaz budowy przydomowych oczyszczalni ścieków. Ponadto uwzględniono zapotrzebowanie na wodę do celów przeciwpożarowych oraz możliwość realizacji obiektów i urządzeń służących gospodarce wodami opadowymi, w tym retencjonowaniu wody.

Zapisy planu uwzględniają interes publiczny i interesy prywatne, wniesione w postaci wniosków 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 w celu zachowania zgodności z kierunkami zagospodarowania przestrzennego ustalonymi w Studium. Realizacja nowej zabudowy nie spowoduje znaczącego wzrostu transportochłonności układu przestrzennego – utrzymano istniejący, zaprojektowany układ drogowy, dostosowując jego parametry do możliwości realizacji dróg. Obszar może być obsługiwany przez komunikację zbiorową, ponieważ pozwalają na to parametry dróg w granicach oraz poza granicami planu. Ustalenia planu umożliwiają również rozwój dróg rowerowych, a także przewidują możliwość realizacji miejsc postojowych dla rowerów.

Zgodnie z art. 32 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020, poz. 283 ze zm.) dnia 16 czerwca 2016 r. Rada Miasta Luboń podjęła uchwałę nr XXI/129/2016 w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Luboń oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z ww. uchwałą opracowywanie nowych planów ma wynikać z konieczności dostosowania ich do obowiązujących norm prawnych, w oparciu o przyjęte Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Luboń. Niniejszy plan wpisuje się w powyższą argumentację. Zgodnie z ww. uchwałą niniejszy plan został przewidziany do zmiany.

Prognoza finansowania skutków uchwalenia planu określa potencjalne dochody i wydatki z tytułu uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wszystkie inwestycje z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej w obszarze objętym planem miejscowym były już zaplanowane w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego „Lasek Południe”, przy czym odstąpiono od budowy stacji redukcyjnej gazu oraz realizacji projektowanej linii energetycznej 400kV. Ponadto przewidziano konieczność poniesienia kosztu przejęcia nieruchomości na cel publiczny - park miejski. Z kolei dochody gminy mogą wzrosnąć z uwagi na możliwość lokalizacji usług w szerszym niż dotychczas zakresie na terenach MN/U (które wcześniej stanowiły tereny MN). 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.

Przewodnicząca Rady Miasta Luboń

**Teresa Zygmantowska**