

**UCHWAŁA NR VII/48/2019  
RADY MIASTA LUBOŃ**

z dnia 14 marca 2019 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
„Luboń Centrum” – 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 (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 994 z późn. zm.<sup>1)</sup>) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.<sup>2)</sup>), Rada Miasta Luboń uchwała, co następuje:

**§ 1. 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Luboń Centrum” – 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. Integralną częścią planu jest:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu, w skali 1:1000, zatytułowany miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Luboń Centrum” – 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) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci do 12°;
- 2) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, na której musi być usytuowane co najmniej 60% długości ściany budynku;
- 4) **ogrodzeniu ażurowym** – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym część ażurowa stanowi nie mniej niż 60% powierzchni całkowitej ogrodzenia;

---

<sup>1)</sup>Zm. 1000, 1349, 1432 i 2500

<sup>2)</sup>Zm. z 2019 r. poz. 60

- 5) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię wszystkich budynków zlokalizowanych na działce mierzoną jako rzut pionowy zewnętrznych krawędzi ścian budynku na powierzchnię terenu;
- 6) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw, innych niż stanowiące podstawę prawną niniejszej uchwały, wraz z aktami wykonawczymi;
- 7) **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>;
- 8) **systemie informacji miejskiej** – należy przez to rozumieć system tablic informacyjnych, opisujących i ułatwiających orientację, w tym tablice z nazwą ulicy, numerem posesji, tablice oznakowujące obiekty użyteczności publicznej oraz tablice z ogłoszeniami;
- 9) **terenie** – należy przez to rozumieć teren o ustalonym przeznaczeniu i określonych zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 10) **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.

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;
- 3) przeznaczenie terenu oznaczone graficznie oraz symbolem literowym;
- 4) stanowisko archeologiczne wpisane do gminnej ewidencji zabytków.

3. Ustala się następujące przeznaczenia terenów:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowo - usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **MWU**;
- 2) teren drogi publicznej – lokalnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDL**.

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

- 1) nakaz lokalizacji zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy;
- 2) zakaz lokalizowania:
  - a) ogrodzeń pełnych i ogrodzeń z betonowych elementów prefabrykowanych,

- b) reklam wolno stojących, reklam wielkoformatowych oraz reklam z wykorzystaniem ekranów, np. plazmowych, typu LED oraz wyświetlanych ruchomych obrazów,
  - c) urządzeń służących do funkcjonowania i obsługi technicznej, takich jak: klimatyzatory, wentylatory, na ścianach frontowych budynków;
- 3) zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki materiałów wykończeniowych z wyjątkiem wyposażenia placów zabaw;
- 4) zakaz krycia dachów stalowymi płytami wielowarstwowymi i fałdowymi;
- 5) dopuszczenie lokalizacji:
- a) kondygnacji podziemnych,
  - b) szyldów o powierzchni do 0,5 m<sup>2</sup> sytuowanych w obrębie I i II kondygnacji nadziemnej, które nie mogą przesłaniać detali architektonicznych, takich jak obramowania drzwi i okien,
  - c) wyłącznie ogrodzeń ażurowych,
  - d) obiektów małej architektury,
  - e) elementów systemu informacji miejskiej,
  - f) grodzonych placów zabaw.

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;
- 2) zakaz przekraczania standardów jakości środowiska poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zagospodarowanie mas ziemnych pozyskanych podczas prac budowlanych w obrębie terenu lub usuwanie ich z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 4) zabezpieczenie nawierzchni przeznaczonych dla prowadzenia ruchu kołowego przed infiltracją zanieczyszczeń wód opadowych do środowiska gruntowo-wodnego;
- 5) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku, określone w przepisach odrębnych: na terenie oznaczonym symbolem **MWU** – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej;
- 6) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenów, z uwzględnieniem wymagań dotyczących lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej.

3. Nie określa się **zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej.**

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 systemu informacji miejskiej, znaków drogowych;
- 3) stosowanie spójnych elementów zagospodarowania takich jak: obiekty małej architektury, oświetlenie oraz nawierzchnie jezdni, chodniki, ścieżki rowerowe, ciągi pieszo-rowerowe na terenie oznaczonym symbolem **KDL**;
- 4) wprowadzenie nasadzeń zieleni przyulicznej w ramach modernizacji i urządzania drogi publicznej, jeżeli nie kolidują z parametrami drogi i infrastrukturą techniczną.

5. Nie określa się **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.**

6. Nie określa się **zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.**

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

- 1) zakaz lokalizacji budowli o wysokości wyższej niż 122 m n.p.m.;
- 2) 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, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę;
- 3) uwzględnienie ograniczeń wynikających z położenia w granicy powierzchni ograniczającej stożkowej lotniska wojskowego Poznań – Krzesiny, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) uwzględnienie wymagań i ograniczeń wynikających z przebiegu sieci infrastruktury technicznej.

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

- 1) obsługę komunikacyjną terenów z przyległych dróg publicznych wyznaczonych w planie i położonych poza granicami planu;
- 2) zachowanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności: jezdni, ścieżek rowerowych, chodników, w granicach obszarów objętych planem z zewnętrznym układem komunikacyjnym, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 3) w odniesieniu do istniejącej drogi publicznej dopuszczenie: zachowania, remontów i przebudowy;
- 4) parametry układu komunikacyjnego zgodnie z klasyfikacją i przepisami odrębnymi – w zakresie niezdefiniowanym ustaleniami planu;
- 5) w liniach rozgraniczających drogi lokalizację: jezdni, chodników;

- 6) dopuszczenie lokalizacji na drodze publicznej innych elementów pasa drogowego, w tym drogowych obiektów inżynieryjnych, schodów, pochylni, ścieżek rowerowych, ciągów pieszo – rowerowych, infrastruktury technicznej, obiektów małej architektury, pasów zieleni, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) dopuszczenie lokalizacji urządzeń obsługi komunikacji zbiorowej: przystanków, zatok autobusowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) nakaz zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych w granicach działki budowlanej, z uwzględnieniem § 4 ust. 2 pkt 8, w liczbie nie mniejszej niż:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej: 1,5 miejsca postojowego na lokal mieszkalny,
  - b) na każde 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej biur i urzędów: 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;
- 9) nakaz zapewnienia miejsc postojowych dla pojazdów osób zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) minimalną liczbę miejsc postojowych dla rowerów:
  - a) na każde 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej biur i urzędów: 5 miejsc postojowych, jednak nie mniej niż 5 miejsc postojowych ogółem,
  - b) na każde 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektów handlowych: 10 miejsc postojowych, jednak nie mniej niż 2 miejsca postojowe ogółem,
  - c) na 100 miejsc w obiektach gastronomicznych: 10 miejsc postojowych, jednak nie mniej niż 3 miejsca postojowe ogółem,
  - d) dla obiektów o funkcji przedszkolnej nie mniej niż 3 miejsca postojowe,
  - e) 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.

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, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 2) zachowanie ciągłości istniejących sieci z możliwością prowadzenia robót budowlanych;

- 3) lokalizację sieci, obiektów oraz urządzeń infrastruktury technicznej na obszarze planu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 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;
- 7) 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 terenu drogi publicznej odprowadzanie do sieci kanalizacji deszczowej;
- 8) zaopatrzenie w energię elektryczną:
  - a) z sieci energetycznej,
  - b) dopuszcza się stosowanie odnawialnych źródeł energii, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych;
- 9) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej;
- 10) gospodarka odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) obsługa telekomunikacyjna:
  - a) dopuszczenie budowy i rozbudowy telekomunikacyjnej sieci kablowej,
  - b) dopuszczenie lokalizacji węzłów telekomunikacyjnych i szafek kablowych w liniach rozgraniczających ulicy oraz wewnątrz terenu z dostępem do drogi publicznej;
- 12) ogrzewanie: z paliw charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisji spalania zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 13) inne elementy uzbrojenia terenu: na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

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

## **Rozdział 2.**

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

**§ 4. 1. Dla terenu zabudowy mieszkaniowo - usługowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem MWU ustala się:**

- 1) lokalizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych;

2) lokalizację usług na I i II kondygnacji nadziemnej;

3) dopuszczenie lokalizacji:

- a) usług nieuciążliwych,
- b) wiat,
- c) dojść i dojazdów,
- d) miejsc postojowych.

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

1) maksymalna powierzchnia zabudowy: 50% powierzchni działki budowlanej;

2) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,01 do 3,5;

3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 25% powierzchni działki budowlanej;

4) wysokość:

- a) budynków mieszkalnych wielorodzinnych: 5 kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 18 m,
- b) wiat: nie więcej niż 4 m;

5) geometria i pokrycie dachów:

- a) płaskie,
- b) pokrycie dachów: dowolne z zastrzeżeniem §3 ust. 1 pkt 4;

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

7) nakaz zapewnienia miejsc postojowych zgodnie z § 3 ust. 8 pkt 8, 9 i 10;

8) dla usług na terenie **MWU** dopuszczenie parkowania na wyznaczonych miejscach postojowych na terenie **KDL**.

**§ 5. 1.** Dla **terenu drogi publicznej – lokalnej**, oznaczonego na rysunku planu symbolem: **KDL** ustala się:

1) klasyfikację drogi publicznej: droga klasy lokalnej;

2) dopuszczenie lokalizacji:

- a) obiektów i urządzeń obsługi uczestników ruchu,
- b) wiat przystankowych,
- c) miejsc postojowych.

2. Na terenie wymienionym w ust. 1 ustala się następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;

2) wiaty przystankowe autobusowe:

- a) wysokość: nie więcej niż 2,5 m,

- b) maksymalna powierzchnia zabudowy: 8 m<sup>2</sup>;
- 3) dopuszczenie wyznaczenia miejsc postojowych dla:
  - a) samochodów osobowych z zachowaniem miejsc przeznaczonych dla pojazdów osób zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) rowerów;
- 4) przy realizacji miejsc postojowych dla samochodów osobowych nakaz wprowadzenia zieleni w obrębie pasa drogowego – co 5 miejsc postojowych nakaz lokalizacji drzewa.

**Rozdział 3.**  
**Przepisy końcowe**

§ 6. Na podstawie art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się wysokość stawki procentowej dla wszystkich terenów na 1%.

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

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

Przewodnicząca Rady Miasta  
Luboń

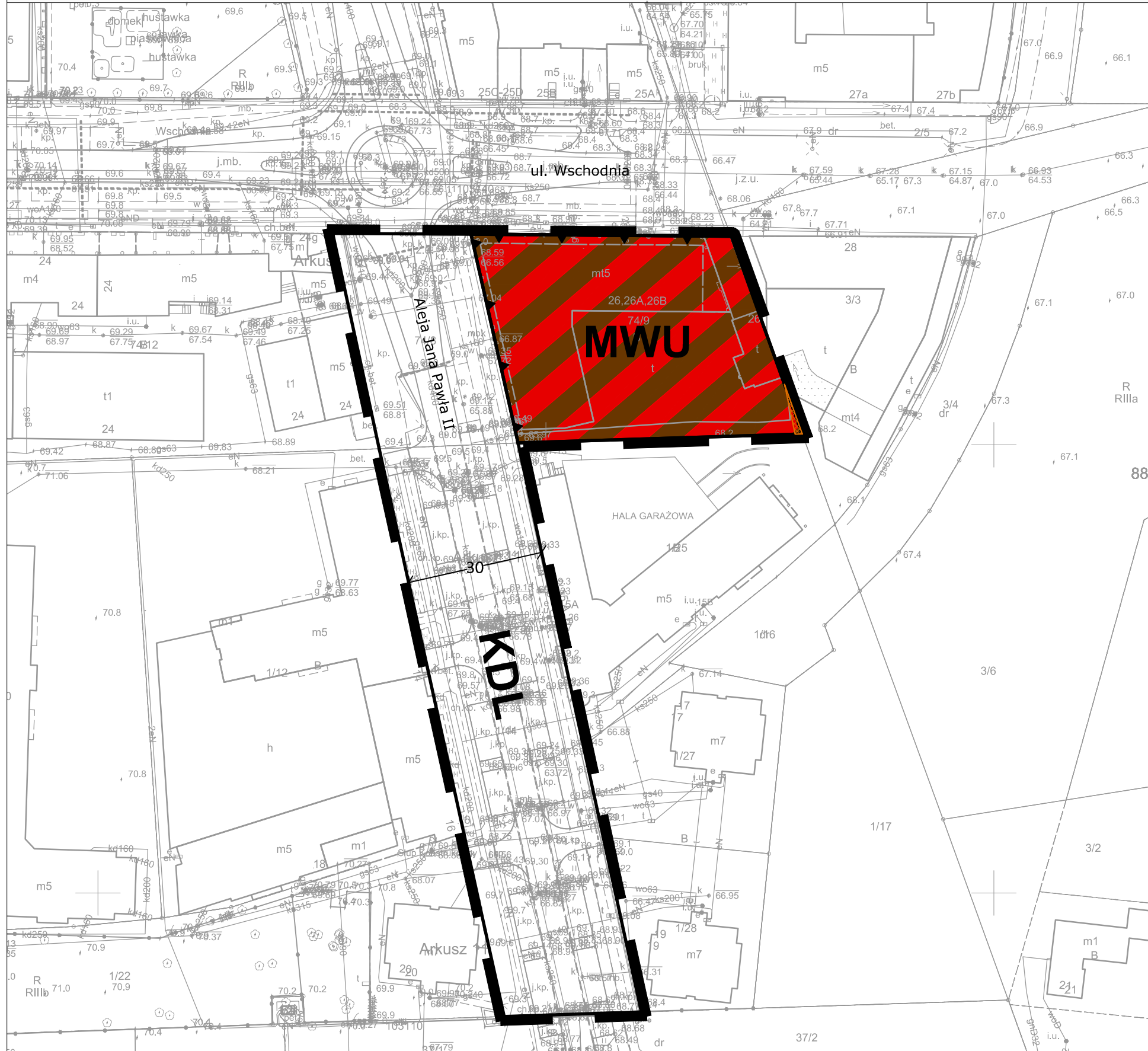
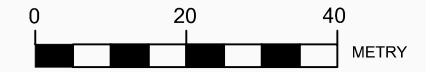
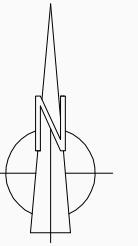
**Teresa Zygmawska**



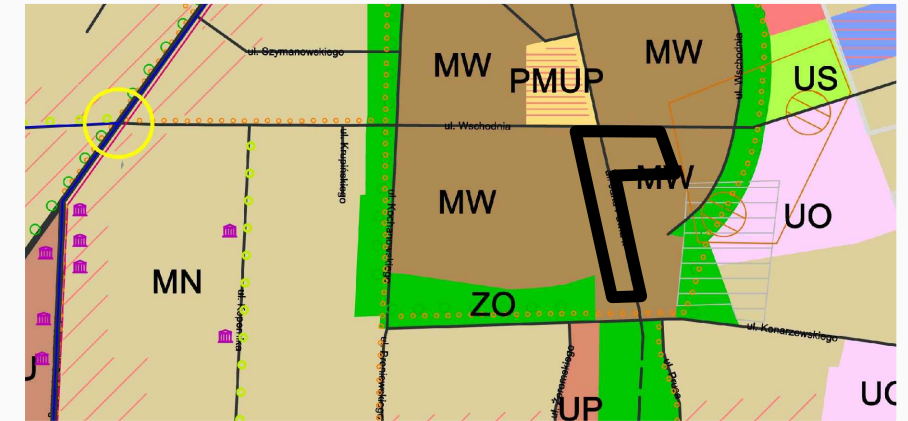


# Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego "Luboń Centrum" - etap 1

Załącznik nr 1 do uchwały nr VII/48/2019 Rady Miasta Luboń z dnia 14 marca 2019 r.  
skala 1:1000



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



- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
- MW
- DROGI LOKALNE
- STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE WPISANE DO GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW

## OZNACZENIA GRAFICZNE

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU I RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- OBOWIĄZUJĄCA LINIA ZABUDOWY
- MWU
- KDL
- STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE WPISANE DO GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW

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

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr VII/48/2019  
Rady Miasta Luboń  
z dnia 14 marca 2019 r.

**ROZSTRZYGNIECIE**  
**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 2018 r., poz. 1945 ze zm.) Rada Miasta Luboń rozstrzyga co następuje:

W związku z brakiem uwag do projektu **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Luboń Centrum” – etap 1** wyłożonego do publicznego wglądu wraz z **prognozą oddziaływania na środowisko** w dniach od 16 stycznia 2019 r. do 6 lutego 2019 r. oraz w okresie ich składania wyznaczonym do dnia 20 lutego 2019 r., nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

Przewodnicząca Rady Miasta  
Luboń

**Teresa Zygmanska**

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr VII/48/2019  
Rady Miasta Luboń  
z dnia 14 marca 2019 r.

**ROZSTRZYGNĘCIE**  
**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 2018 r., poz. 1945 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 2018 r., poz. 994 z późn. zm.) i ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2017 r., poz. 2077 z późn. zm.) Rada Miasta Luboń rozstrzyga co następuje:

Zapisane w **miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego "Luboń Centrum" - etap I** 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 „Luboń Centrum”, zwanego dalej planem, na podstawie uchwały Nr XLI/315/2018 Rady Miasta Luboń z dnia 1 lutego 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 (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 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 (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 2081 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 16 stycznia 2019 r. do 6 lutego 2019 r. projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu i poddany dyskusji publicznej, która odbyła się w dniu 17 stycznia 2019 r. W terminie przewidzianym do składania uwag nie wpłynęły żadne uwagi, a więc Burmistrz Miasta Luboń odstąpił od ich rozstrzygnięcia. 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 wielorodzinnej z towarzyszącymi usługami MW oraz droga lokalna.

Na obszarze opracowania planu obowiązuje obecnie zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Luboń Centrum” zatwierdzona uchwałą nr XXVIII/164/2009 Rady Miasta Luboń z dnia 5 lutego 2009 r. (Dz. Urz. Woj. Wlkp. z dnia 7 kwietnia 2009 r. Nr 65, poz. 904) według której wskazano: teren zabudowy wielorodzinnej i zabudowy usługowej – MW/U10 oraz teren drogi publicznej - lokalnej – KDL5.

Opracowanie nowego planu miejscowego miało na celu zmianę ustaleń w zakresie parametrów zabudowy z jednoczesnym wprowadzeniem nowych uregulowań prawnych dostosowanych do zamierzeń inwestycyjnych i zapisów Studium. Z uwagi na ważny interes społeczny podjęto decyzję o etapowaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Luboń Centrum”. W etapie I zakres prac objął działki nr ewid. 74/9, 74/8 z ark. 10 obręb Luboń oraz działkę nr ewid. 1/14 z ark. 11, obręb Luboń.

Plan obejmuje obszar położony w granicach miasta o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, obejmujący ściśle centrum Lubonia, w którym dominuje funkcja mieszkaniowa i usługowa. 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 pełne wykorzystanie potencjału istniejącej na tym terenie zabudowy. Powyższe zmierza zatem do efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz wykorzystania jej walorów ekonomicznych. W celu zachowania ładu przestrzennego 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: reklam, tablic informacyjnych, sztyldów, ogrodzeń i infrastruktury technicznej.

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, ochrony wód powierzchniowych i podziemnych poprzez zapisy dotyczące odprowadzania wód opadowych i roztopowych, dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku oraz zagospodarowania zielenią wszelkich wolnych od zabudowy 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.

Na obszarze objętym planem wskazano fragment stanowiska archeologicznego wpisanego do gminnej ewidencji zabytków, dla którego ze względu na niewielki obszar, na którym bezpośrednio nie występują stanowiska archeologiczne, po uzgodnieniu z Powiatowym Konserwatorem Zabytków dla powiatu poznańskiego, nie podjęto ustaleń. Inne formy ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej na terenie planu nie występują, stąd nie wprowadzono wymagań, a planowane zagospodarowanie terenu nie narusza 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 zapisy dotyczące przestrzeni publicznych oraz obowiązek uwzględnienia miejsc postojowych dla pojazdów osób zaopatrzonych w kartę parkingową.

Ze względu na lokalizację terenu objętego planem w obszarze o wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej realizacja inwestycji 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 gruntu, a także zapewniono udział zainteresowanym w prowadzonej procedurze planistycznej poprzez możliwość składania wniosków i uwag oraz publiczny wgląd do projektu planu miejscowego.

Na obszarze objętym planem uwzględniono szczególne potrzeby w zakresie 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.

W planie nie wyznaczono obszarów wymagających wszczęcia procedury scalania i podziału

nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych, więc nie określono także dla tych terenów szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych ze względu na niewielką powierzchnię planu, obejmującą trzy działki, w tym dwie drogowe stanowiące własność Miasta Luboń.

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 wód podziemnych. Ponadto uwzględniono zapotrzebowanie w wodę do celów przeciwpożarowych.

Zapisy planu uwzględniają interes publiczny i interesy prywatne, w tym 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, a jedynie weryfikuje parametry dla istniejących terenów. Realizacja inwestycji nie spowoduje znaczącego wzrostu transportochłonności układu przestrzennego – istniejące obiekty budowlane uwzględniały już wskaźniki minimalnej liczby miejsc parkingowych. Obszar może być obsługiwany przez komunikację zbiorową, ponieważ pozwalają na to parametry dróg określone w planie oraz poza granicami planu. Ustalenia planu umożliwiają rozwój i funkcjonowanie dróg rowerowych, a także przewidują możliwość realizacji miejsc postojowych dla rowerów.

W dniu 6 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.

Prognoza finansowania skutków uchwalenia planu określa potencjalne dochody i wpływy z tytułu uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wszystkie inwestycje z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej znajdujące się w granicach obszaru objętego planem miejscowym były już zaplanowane w obowiązującym akcie prawa miejscowego tzn. zmianie miejscowego planu

zagospodarowania „Luboń Centrum” zatwierdzonej uchwałą nr XXVIII/164/2009 Rady Miasta Luboń z dnia 5 lutego 2009 r. (Dz. Urz. Woj. Wlkp. z dnia 7 kwietnia 2009 r. Nr 65, poz. 904). Zapisy nowego planu nie wprowadzają nowych ustaleń w tym zakresie.

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 Zygmanska**