

**UCHWAŁA NR XVII/131/2019**  
**RADY MIASTA LUBOŃ**

z dnia 16 grudnia 2019 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Luboń Centrum” – etap 2.**

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 2019 r., poz. 506 ze 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 ze zm.<sup>2)</sup>), Rada Miasta Luboń uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Luboń Centrum” – etap 2 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 2;
- 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) **dominancie architektonicznej** – należy przez to rozumieć część budynku, wyróżniającą się formą, wysokością, podkreślającą kompozycję urbanistyczną i ułatwiającą orientację w terenie;
- 5) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 6) **łączniku** – należy przez to rozumieć przejście między budynkami o przezroczystych ścianach, nieprzesłaniających widoków;
- 7) **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;
- 8) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, na której musi być usytuowane co najmniej 60% długości ściany budynku;
- 9) **ogrodzeniu ażurowym** – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym część ażurowa stanowi nie mniej niż 60% powierzchni całkowitej przęsła;
- 10) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię wszystkich budynków zlokalizowanych na działce mierzoną jako rzut pionowy zewnętrznych krawędzi ścian budynku na powierzchnię terenu;

<sup>1)</sup>Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2019 r. poz. 1309, 1571, 1696, 1815.

<sup>2)</sup>Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2019 r. poz. 60, 235, 730, 1009, 1524, 1696, 1716, 1815.

- 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 6 m<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 oraz tablice z ogłoszeniami;
- 14) **terenie** – 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) strefa układu urbanistycznego;
- 5) stanowisko archeologiczne wpisane do gminnej ewidencji zabytków;
- 6) archeologiczna strefa ochrony konserwatorskiej;
- 7) obiekt budowlany wpisany do Gminnej Ewidencji Zabytków;
- 8) szpaler drzew;
- 9) wartościowe drzewa;
- 10) dominanta architektoniczna;
- 11) podcień z usługami w parterze budynku;
- 12) granica powierzchni ograniczającej podejścia lotniska wojskowego Poznań – Krzesiny;
- 13) granica powierzchni ograniczającej stożkowej lotniska wojskowego Poznań – Krzesiny;
- 14) linia energetyczna 110kV wraz z pasem technologicznym;
- 15) strefa zieleni izolacyjnej;
- 16) oś widokowa;
- 17) strefa wyższej zabudowy;
- 18) teren zamknięty.

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**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U**;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1MW, 2MW, 3MW, 4MW, 5MW, 6MW, 7MW, 8MW, 9MW, 10MW, 11MW, 12MW, 13MW**;
- 4) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1MW/U, 2MW/U**;
- 5) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1U, 2U, 3U, 4U, 5U, 6U, 7U, 8U**;
- 6) tereny zabudowy usługowej – usług zdrowia, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1UZ, 2UZ, 3UZ, 4UZ**;
- 7) tereny zabudowy usługowej – usług oświaty, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1UO, 2UO**;
- 8) tereny sportu i rekreacji, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1US, 2US**;
- 9) tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP, 5ZP, 6ZP, 7ZP, 8ZP, 9ZP, 10ZP, 11ZP, 12ZP, 13ZP, 14ZP, 15ZP, 16ZP, 17ZP, 18ZP, 19ZP, 20ZP, 21ZP, 22ZP, 23ZP, 24ZP, 25ZP, 26ZP, 27ZP**;
- 10) teren wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczony na rysunku planu symbolem: **1WS**;
- 11) tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1E, 2E, 3E, 4E, 5E**;
- 12) tereny infrastruktury technicznej – gazownictwo, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1G, 2G**;
- 13) tereny dróg publicznych – zbiorczych, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KDZ, 2KDZ, 3KDZ, 4KDZ, 5KDZ**;
- 14) tereny dróg publicznych – lokalnych, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL, 5KDL, 6KDL, 7KDL, 8KDL, 9KDL, 10KDL, 11KDL, 12KDL, 13KDL, 14KDL, 15KDL, 16KDL, 17KDL, 18KDL, 19KDL, 20KDL**;
- 15) 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**;
- 16) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KDW, 2KDW**;
- 17) tereny dróg wewnętrznych – pieszo-rowerowych, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KDWX, 2KDWX, 3KDWX**.

**§ 3. 1. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ład 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: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN, 22MN, 23MN, 24MN, 25MN, 26MN, 27MN, 28MN, 29MN, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 13MW, 2MW/U, 1U, 2U, 4U, 5U, 6U, 7U, 8U, 1UZ, 2UZ, 3UZ, 4UZ, 1UO, 2UO, 1US, 2US** 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, 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, bez prawa jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczających teren drogi,
  - 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 i G**;
- 2) 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;
- 3) dopuszcza się lokalizację budynków garażowo-gospodarczych w odległości 1,5 m od granicy sąsiedniej działki budowlanej lub bezpośrednio przy tej granicy;
- 4) nakaz stosowania wyłącznie ogrodzeń ażurowych;
- 5) nakaz stosowania kolorystyki o naturalnych odcieniach dla tymczasowych obiektów usługowych na terenach: **1MW/U, 1U, UO, US, ZP**;
- 6) zakaz lokalizowania:
- a) ogrodzeń pełnych i ogrodzeń z betonowych elementów prefabrykowanych,
  - b) ogrodzeń na terenach oznaczonych symbolami: **1MW, 2MW, 3MW, 4MW, 5MW, 6MW, 7MW, 8MW, 9MW, 10MW, 11MW, 12MW, 1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP, 5ZP, 6ZP, 7ZP, 8ZP, 9ZP, 10ZP, 11ZP, 12ZP, 13ZP, 14ZP, 15ZP, 16ZP, 17ZP, 18ZP, 19ZP, 20ZP, 21ZP, 22ZP, 23ZP, 24ZP, 25ZP, 26ZP, 27ZP**, z zastrzeżeniem pkt 10 lit. g oraz pkt 11,
  - c) reklam wolno stojących, reklam wielkoformatowych 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;
- 7) zakaz realizacji ściany budynków jako pełnej od strony dróg publicznych, zlokalizowanych w planie oraz poza planem, na terenach **MN i MN/U**;
- 8) zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki materiałów wykończeniowych z wyjątkiem wyposażenia placów zabaw;
- 9) zakaz krycia dachów stalowymi płytami wielowarstwowymi i fałdowymi;
- 10) dopuszczenie lokalizacji:
- a) kondygnacji podziemnych,
  - b) łączników na terenach: **1UZ, 2UZ, 1UO, 2UO, 1US, 2US, 3U**, między budynkami, o maksymalnej wysokości równej wysokości budynków, określonej dla danego terenu,
  - 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,
    - w postaci tablic wolno stojących o wysokości do 2,5 m wyłącznie na terenie **3U**,
  - d) obiektów małej architektury,
  - e) elementów systemu 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) grodzonych placów zabaw i boisk sportowych;
- 11) dopuszczenie zachowania i remontu istniejących ogrodzeń na terenie **2ZP**;
- 12) dopuszczenie zmniejszenia powierzchni działki budowlanej, określonej w planie:
  - a) w przypadku, gdy w wyniku podziału do osiągnięcia minimalnej powierzchni działki budowlanej brakuje nie więcej niż 10%,
  - b) w przypadku podziału wtórnego realizowanego w celu powiększenia działki sąsiedniej, pod warunkiem zachowania ustaleń planu dla pozostałej części dzielonej działki budowlanej,
  - c) w przypadku wydzielania działek pod obiekty infrastruktury technicznej, dojścia 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;
- 2) działalność związana z funkcją terenu nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska na terenach sąsiednich, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) ochronę i uzupełnianie istniejącego drzewostanu, przy czym w przypadku kolizji z infrastrukturą lub zabudową, dopuszczenie przesadzenia lub usunięcia drzew z zastrzeżeniem § 3 ust. 7 pkt 5;
- 4) ochronę istniejącego stawu na terenie **IWS** zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zagospodarowanie mas ziemnych pozyskanych podczas prac budowlanych w obrębie terenu lub usuwanie ich z zastrzeżeniem przepisów odrębnych;
- 6) zabezpieczenie nawierzchni przeznaczonych dla prowadzenia ruchu kołowego przed infiltracją zanieczyszczeń wód opadowych do środowiska gruntowo-wodnego;
- 7) zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku:
  - a) na terenach **MN** – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) na terenach **MN/U, MW/U** – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
  - c) na terenach **MW** – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
  - d) na terenach **UO** – jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
  - e) na terenach **UZ** – jak dla terenów domów opieki społecznej;
- 8) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenów z zastrzeżeniem § 3 ust. 7 pkt 4, 5, 6;
- 9) lokalizację stref zieleni izolacyjnej na terenach: **5MN/U, 2UO, 8U**, przy czym w strefie zieleni izolacyjnej obowiązuje zakaz lokalizacji miejsc postojowych.

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

- 1) strefę układu urbanistycznego obejmującą część historycznego układu miasta Luboń, wpisanego do rejestru zabytków województwa wielkopolskiego pod numerem 794/Wlkp/A, oznaczoną symbolem na rysunku planu, dla której obowiązuje nakaz uzyskania pozwolenia konserwatorskiego na prowadzenie prac budowlanych, konserwatorskich, renowacyjnych i rewitalizacyjnych, mających wpływ na zmianę wyglądu zewnętrznego istniejących budynków oraz na budowę nowych obiektów budowlanych;
- 2) ochronę konserwatorską dla historycznych nawarstwień kulturowych miasta na terenie strefy układu urbanistycznego;
- 3) dla obiektów budowlanych wpisanych do gminnej ewidencji zabytków:
  - a) nakaz zachowania bryły budynku i kształtu dachu,

- b) nakaz uzgodnienia prac budowlanych i konserwatorskich z konserwatorem zabytków,
  - 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,
  - g) rozbiórka budynku ujętego w gminnej ewidencji zabytków może nastąpić po uprzednim wyłączeniu obiektu z tejże ewidencji na skutek utraty substancji zabytkowej obiektu, bądź złego stanu technicznego;
- 4) dla inwestycji związanych z nową zabudową w granicach strefy układu urbanistycznego, oznaczonej na rysunku planu i 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 dróg, ulic, placów, linii zabudowy, kompozycji wnętrz urbanistycznych i kompozycji zieleni,
  - d) nakaz zachowania proporcji wysokościowych, dotyczących szczególnie lokalizacji dominant architektonicznych, mających wpływ na kształt sylwetki układu urbanistycznego, ze szczególnym zastrzeżeniem osi widokowych na obiekty podlegające ścisłej ochronie konserwatorskiej,
  - e) nakaz uzyskania pozwolenia konserwatora zabytków na usunięcie drzew lub krzewów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w strefie układu urbanistycznego wpisanego do rejestru zabytków, archeologicznej strefy ochrony konserwatorskiej oraz stanowisk archeologicznych wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, oznaczonych 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 zapewniających dostępność poszczególnych terenów dla osób niepełnosprawnych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury, niekolidujących z sieciami infrastruktury technicznej oraz elementów systemu informacji miejskiej, znaków drogowych i słupów ogłoszeniowych;
- 3) stosowanie spójnych elementów zagospodarowania w zakresie obiektów małej architektury, oświetlenia oraz nawierzchni jezdni, chodników, ścieżek rowerowych, ciągów pieszo-rowerowych;
- 4) dopuszczenie wprowadzenia nasadzeń zieleni przyulicznej w ramach modernizacji i urządzania dróg publicznych, jeżeli nie kolidują z parametrami drogi i infrastrukturą techniczną.

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 ochronę wód powierzchniowych i podziemnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### 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** i **MN/U** – 700 m<sup>2</sup>,
- dla zabudowy bliźniaczej na terenach oznaczonych symbolami: **MN** i **MN/U** – 500 m<sup>2</sup>,
- dla zabudowy szeregowej na terenach oznaczonych symbolami: **7MN**, **9MN**, **13MN**, **20MN**, **29MN**, **30MN** – 250 m<sup>2</sup>,
- dla terenów oznaczonych symbolami **MW** – 1000 m<sup>2</sup>,

b) minimalną szerokość frontu działki:

- dla zabudowy wolno stojącej na terenach oznaczonych symbolami: **MN** i **MN/U** – 20 m,
- dla zabudowy bliźniaczej na terenach oznaczonych symbolami: **MN** i **MN/U** – 16 m,
- dla zabudowy szeregowej na terenach oznaczonych symbolami: **7MN**, **9MN**, **13MN**, **20MN**, **29MN**, **30MN** – 7 m,
- dla terenów oznaczonych symbolami **MW** – 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**, **MW** – od 60° do 120°.

**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 granicach powierzchni ograniczających lotniska wojskowego Poznań – Krzesiny, oznaczonych na rysunku planu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) uwzględnienie wymagań i ograniczeń wynikających z przebiegu sieci infrastruktury technicznej, w tym istniejącej infrastruktury teletechnicznej niezbędnej dla potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa;
- 5) uwzględnienie wymagań i ograniczeń wynikających z bezpośredniego sąsiedztwa terenów kolejowych położonych poza granicami planu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) nakaz zachowania strefy bezpiecznej eksploatacji podziemnych urządzeń teletechnicznych (min. 0,50 m od osi kabli doziemnych), dla której ustala się zakaz zabudowy obiektami trwałymi, nawierzchnią trwałą i utwardzoną oraz zakaz nasadzeń drzew i krzewów;
- 7) w pasach technologicznych linii energetycznej lokalizację zabudowy i zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi.

**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;
- 2) zachowanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności: jezdni, ścieżek rowerowych, chodników, w granicach obszarów objętych planem z zewnętrznym układem komunikacyjnym, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych;
- 3) w odniesieniu do istniejących dróg publicznych dopuszczenie: zachowania, remontów i przebudowy;
- 4) parametry układu komunikacyjnego zgodnie z klasyfikacją i przepisami odrębnymi – w zakresie niezdefiniowanym ustaleniami planu;
- 5) w liniach rozgraniczających dróg lokalizację: jezdni, chodników;
- 6) dopuszczenie lokalizacji innych elementów pasa drogowego, w tym: drogowych obiektów inżynierskich, schodów, pochylni, ścieżek rowerowych, ciągów pieszo-rowerowych, infrastruktury technicznej, małej architektury, pasów zieleni, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) dopuszczenie lokalizacji urządzeń obsługi komunikacji zbiorowej: przystanków, zatok autobusowych, wiat, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 8) nakaz zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych w granicach działki budowlanej w liczbie nie mniejszej niż:
- a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: nie mniej niż 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. c-g, jednak nie mniej niż 1 miejsce postojowe dodatkowo,
  - b) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej: nie mniej niż 1,5 miejsca postojowego na lokal mieszkalny,
  - c) na każde 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej biur i urzędów: 30 miejsc postojowych,
  - d) na każde 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektów handlowych: 45 miejsc postojowych,
  - e) na każde 100 miejsc w obiektach gastronomicznych: 36 miejsc postojowych,
  - f) 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,
  - g) na każde 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektów usługowych innych niż wymienione wyżej: 50 miejsc postojowych,
  - h) dla obiektów wielofunkcyjnych sumaryczną liczbę miejsc postojowych wynikającą z wymogów parkingowych określonych w lit. b-g;
- 9) nakaz zapewnienia miejsc postojowych dla pojazdów osób zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) przy realizacji naziemnych miejsc postojowych dla samochodów osobowych nakaz wprowadzenia zieleni ozdobnej:
- a) w obrębie pasów drogowych – co 5 miejsc postojowych lokalizację drzewa,
  - b) na pozostałych terenach – wokół zespołu miejsc postojowych;
- 11) minimalną liczbę miejsc postojowych dla rowerów w granicach 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 obiektów biur i urzędów: 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: opiekuńczej, edukacyjnej, wychowawczej: nie mniej niż 3 miejsca postojowe.

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 zastrzeżeniem przepisów odrębnych;
- 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) dopuszczenie lokalizacji urządzeń i obiektów służących ochronie zasobów wodnych oraz ochronie przeciwpowodziowej i gospodarce wodami opadowymi;
- 6) zaopatrzenie w wodę, w tym w wodę do celów przeciwpożarowych z sieci wodociągowych;
- 7) odprowadzanie ścieków bytowych i komunalnych: do sieci kanalizacji sanitarnej z dopuszczeniem do czasu jej realizacji, gromadzenia ścieków w szczelnych zbiornikach bezodpływowych;



- 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: z paliw charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisji spalania zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 14) inne elementy uzbrojenia terenu: na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

10. W zakresie **sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów ustala się lokalizację** :

- 1) placu zabaw do czasu realizacji zabudowy usługowej na terenie **3U**;
- 2) tymczasowego targowiska z tymczasowymi obiektami usługowymi i infrastrukturą do czasu realizacji ustaleń planu na terenie **1MW/U** i **3KDZ**.

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**, ustala się lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych:

- 1) w zabudowie wolno stojącej na terenach: **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**;
- 2) w zabudowie bliźniaczej na terenach: **1MN, 2MN, 3MN, 5MN, 6MN, 8MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN, 22MN, 23MN, 24MN, 25MN, 26MN, 27MN, 28MN, 30MN**, realizowanej wyłącznie jako uzupełnienie istniejącej zabudowy bliźniaczej na działce sąsiedniej;
- 3) w zabudowie bliźniaczej na terenie **4MN**;
- 4) w zabudowie bliźniaczej lub szeregowej na terenach: **7MN, 9MN, 13MN, 20MN, 29MN, 30MN**;
- 5) dopuszczenie lokalizacji:

- a) budynków usługowych na terenach: **21MN, 22MN, 25MN, 26MN** jako towarzyszących istniejącej zabudowie mieszkaniowej,
- b) budynków garażowo-gospodarczych,
- c) wiat,
- d) dojść 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 usługowego, 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,
  - c) na terenach zabudowy szeregowej: 50% 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,
  - c) na terenach zabudowy szeregowej: od 0,01 do 1,5;
- 4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna:
  - a) na terenach zabudowy wolno stojącej lub bliźniaczej: 40% powierzchni działki budowlanej,
  - b) na terenach zabudowy szeregowej: 30% powierzchni działki budowlanej;
- 5) wysokość:
  - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych i budynków usługowych: do 2 kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 10 m dla dachów stromych do najwyższego punktu kalenicy lub nie więcej niż 7 m dla dachów płaskich,
  - b) 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,
  - c) wiat: nie więcej niż 4 m;
- 6) geometria i pokrycie dachów z zastrzeżeniem § 3 ust. 3 pkt 3:
  - a) płaskie lub strome,
  - b) pokrycie dachów: dowolne z zastrzeżeniem §3 ust. 1 pkt 9;
- 7) powierzchnia zabudowy:
  - a) budynków garażowo-gospodarczych: nie większa niż 45 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,
  - c) 250 m<sup>2</sup> dla zabudowy szeregowej;
- 9) nakaz zapewnienia miejsc postojowych zgodnie z § 3 ust. 8 pkt 8, 9, 11.

**§ 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, ustala się:**

- 1) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub budynków mieszkalno-usługowych lub budynków usługowych, w zabudowie wolno stojącej, przy czym dopuszcza się zabudowę bliźniaczą wyłącznie jako uzupełnienie istniejącej zabudowy bliźniaczej z zastrzeżeniem § 3 ust. 7 pkt 5;

2) 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 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, mieszkalno-usługowych, usługowych: do 2 kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 10 m dla dachów stromych do najwyższego punktu kalenicy lub nie więcej niż 7 m dla dachów płaskich,
- b) 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,
- c) wiat: nie więcej niż 4 m;

5) geometria i pokrycie dachów z zastrzeżeniem § 3 ust. 3 pkt 3:

- a) płaskie lub strome,
- b) pokrycie dachów: dowolne z zastrzeżeniem §3 ust. 1 pkt 9;

6) powierzchnia zabudowy:

- a) budynków garażowo-gospodarczych: nie większa niż 45 m<sup>2</sup>,
- b) wiat: nie większa niż 30 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 8, 9 i 11.

**§ 6. 1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MW, 2MW, 3MW, 4MW, 5MW, 6MW, 7MW, 8MW, 9MW, 10MW, 11MW, 12MW, 13MW, ustala się:**

- 1) lokalizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych;
- 2) lokalizację funkcji usługowej w miejscach oznaczonych na rysunku planu jako podcienie z usługami w parterach budynków;
- 3) dopuszczenie usług nieuciążliwych w parterach budynków mieszkalnych wielorodzinnych;
- 4) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) budynków garażowo-gospodarczych na terenie **13MW**,
  - 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: **1MW, 2MW, 3MW, 4MW, 5MW, 6MW, 7MW, 8MW, 9MW, 10MW, 11MW, 12MW** : 50% powierzchni działki budowlanej,
  - b) na terenie **13MW**: 30% powierzchni działki budowlanej;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy:
  - a) na terenach: **1MW, 2MW, 10MW, 12MW** : od 0,01 do 4,5,
  - b) na terenie **3MW**: od 0,01 do 3,
  - c) na terenach: **4MW, 5MW, 6MW, 7MW, 8MW, 9MW, 11MW** : od 0,01 do 3,5,
  - d) na terenie **13MW**: od 0,01 do 1,2;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna:
  - a) na terenach: **1MW, 2MW, 3MW, 4MW, 5MW, 6MW, 7MW, 8MW, 9MW, 10MW, 11MW, 12MW** : 30% powierzchni działki budowlanej,
  - b) na terenie **13MW** : 40% powierzchni działki budowlanej;
- 4) wysokość:
  - a) budynków mieszkalnych wielorodzinnych na terenach: **1MW, 2MW, 10MW, 12MW** do 7 kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 24 m,
  - b) budynków mieszkalnych wielorodzinnych na terenie **3MW** do 4 kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 14 m,
  - c) budynków mieszkalnych wielorodzinnych na terenach: **4MW, 5MW, 6MW, 7MW, 8MW, 9MW, 11MW** do 5 kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 15 m,
  - d) budynku mieszkalnego wielorodzinnego na terenie **13MW** do 2 kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 10 m dla dachów stromych do najwyższego punktu kalenicy lub nie więcej niż 7 m dla dachów płaskich,
  - e) 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,
  - f) wiat: nie więcej niż 4 m,
  - g) dopuszcza się zwiększenie wysokości, określonej w lit. b oraz c o 4 m dla części budynków, przy czym ich powierzchnia nie może być większa niż 20% powierzchni zabudowy budynku;
- 5) geometria i pokrycie dachów:
  - a) na terenach: **1MW, 2MW, 3MW, 4MW, 5MW, 6MW, 7MW, 8MW, 9MW, 10MW, 11MW, 12MW** – płaskie, z dopuszczeniem stromych lub łukowych dla części budynków, o których mowa w ust. 2 pkt 4 lit. g,
  - b) na terenie **13MW** – płaskie lub strome z zastrzeżeniem § 3 ust. 3 pkt 3,
  - c) pokrycie dachów z zastrzeżeniem §3 ust. 1 pkt 9:
    - na terenach: **1MW, 2MW, 3MW, 4MW, 5MW, 6MW, 7MW, 8MW, 9MW, 10MW, 11MW, 12MW** – dachówka, blacha cynkowa lub miedziana,
    - na terenie **13MW** – dowolne z zastrzeżeniem § 3 ust. 3 pkt 3;
- 6) w miejscach oznaczonych na rysunku planu nakaz usytuowania podcieni o głębokości nie mniejszej niż 3 m;
- 7) powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejsza niż: 1000 m<sup>2</sup>;
- 8) nakaz zapewnienia miejsc postojowych zgodnie z § 3 ust. 8 pkt 8, 9, 10, 11.

§ 7. 1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MW/U**, **2MW/U**, ustala się:

- 1) lokalizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych lub budynków mieszkalno-usługowych lub budynków usługowych;
- 2) lokalizację wyłącznie usług nieuciążliwych;
- 3) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) usług w parterach budynków mieszkalnych wielorodzinnych,
  - b) tymczasowych obiektów usługowych na terenie **1MW/U** z zastrzeżeniem § 3 ust. 10 pkt 2,
  - c) budynków garażowo-gospodarczych,
  - d) wiat,
  - e) dojść i dojazdów.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy:
  - a) na terenie **1MW/U** : 40% powierzchni działki budowlanej,
  - b) na terenie **2MW/U** : 30% powierzchni działki budowlanej;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy:
  - a) na terenie **1MW/U** : od 0,01 do 2,4,
  - b) na terenie **2MW/U** : od 0,01 do 1,5;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 30% powierzchni działki budowlanej;
- 4) wysokość:
  - a) budynków mieszkalnych wielorodzinnych, budynków mieszkalno-usługowych i budynków usługowych na terenie **1MW/U** : od 3 do 4 kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 15 m,
  - b) budynków mieszkalnych wielorodzinnych, budynków mieszkalno-usługowych i budynków usługowych na terenie **2MW/U** : do 3 kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 12 m,
  - 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) tymczasowych obiektów usługowych oraz wiat: nie więcej niż 4 m;
- 5) geometria i pokrycie dachów z zastrzeżeniem § 3 ust. 3 pkt 3:
  - a) płaskie lub strome,
  - b) pokrycie dachów: dowolne z zastrzeżeniem §3 ust. 1 pkt 9;
- 6) nakaz zapewnienia miejsc postojowych zgodnie z § 3 ust. 8 pkt 8, 9, 10 i 11.

§ 8. 1. Dla terenów zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1U**, **2U**, **3U**, **4U**, **5U**, **6U**, **7U**, **8U** ustala się:

- 1) lokalizację budynków usługowych z zakresu turystyki, rekreacji, sportu, hotelarstwa, gastronomii, usług biurowych, kultury na terenie **1U**;
- 2) lokalizację budynków usługowych z zakresu administracji publicznej z dopuszczeniem towarzyszących usług biurowych i bankowych na terenie **3U**;
- 3) lokalizację budynków usługowych na terenach: **2U**, **4U**, **6U**, **7U**, **8U**;
- 4) lokalizację budynków usługowych, w tym stacji paliw, na terenie **5U**;
- 5) nakaz realizacji dominanty architektonicznej na terenie **3U** zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) tymczasowych obiektów usługowych na terenie **1U**,

b) wiat na terenach: **1U, 2U, 4U, 5U, 6U, 7U, 8U**,

c) dojść i dojazdów,

d) pylonu reklamowego na terenie **5U**.

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

1) maksymalna powierzchnia zabudowy:

a) na terenach: **1U, 2U** : 50% powierzchni działki budowlanej,

b) na terenie **3U** : 60% powierzchni działki budowlanej,

c) na terenach: **4U, 5U, 6U, 7U, 8U** : 40% powierzchni działki budowlanej;

2) wskaźnik intensywności zabudowy:

a) na terenie **1U** : od 0,01 do 3,

b) na terenie **2U** : od 0,01 do 2,

c) na terenie **3U** : od 0,01 do 5,4,

d) na terenach: **4U, 6U, 7U, 8U** : od 0,01 do 1,6,

e) na terenie **5U** : od 0,01 do 0,4;

3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna:

a) na terenach: **1U, 2U, 4U, 5U, 6U, 7U, 8U** : 40% powierzchni działki budowlanej,

b) na terenie **3U** : 20% powierzchni działki budowlanej;

4) wysokość:

a) budynków usługowych na terenie **1U** :

- do 3 kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 9 m,

- w strefie wyższej zabudowy, oznaczonej na rysunku planu, do 7 kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 24 m,

b) tymczasowych obiektów usługowych na terenie **1U** : 1 kondygnacja nadziemna i nie więcej niż 4 m,

c) budynków usługowych na terenie **3U** : do 5 kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 18 m, a dla dominanty architektonicznej stanowiącej maksymalnie 40% powierzchni zabudowy budynku ustala się przewyższenie o nie więcej niż 5 kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 17 m,

d) budynków usługowych na terenach: **2U, 4U, 6U, 7U, 8U** : do 2 kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 10 m dla dachów stromych do najwyższego punktu kalenicy lub nie więcej niż 7 m dla dachów płaskich,

e) budynków usługowych na terenie **5U** : 1 kondygnacja nadziemna i nie więcej niż 7 m,

f) wiat: nie więcej niż 4 m,

g) pylonu: nie więcej niż 8 m;

5) geometria i pokrycie dachów:

a) płaskie na terenach: **1U, 5U**,

b) płaskie lub strome na terenach: **2U, 4U, 6U, 7U, 8U**,

c) dowolne na terenie **3U**,

d) pokrycie dachów: dowolne z zastrzeżeniem §3 ust. 1 pkt 9;

6) nakaz zapewnienia miejsc postojowych:

a) na terenach: **1U, 2U, 4U, 5U, 6U, 7U, 8U** zgodnie z § 3 ust. 8 pkt 8, 9, 10 i 11,

b) na terenie **3U** zgodnie z § 3 ust. 8 pkt 8, 9 i 11.

**§ 9. 1. Dla terenów zabudowy usługowej – usług zdrowia**, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1UZ, 2UZ, 3UZ, 4UZ**, ustala się:

- 1) lokalizację budynków usługowych z zakresu usług zdrowia;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) usług opieki społecznej,
  - b) usług oświaty i kultury na terenach: **1UZ, 2UZ**,
  - c) usług oświaty na terenie **3UZ**,
  - d) budynków garażowo-gospodarczych na terenach: **1UZ, 2UZ**,
  - e) wiat na terenach: **1UZ, 2UZ**,
  - f) dojść i dojazdów,
  - g) plenerowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy:
  - a) na terenie **1UZ i 2UZ** : 50% powierzchni działki budowlanej,
  - b) na terenie **3UZ i 4UZ** : 40% powierzchni działki budowlanej;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy:
  - a) na terenie **1UZ i 2UZ** : od 0,01 do 1,5,
  - b) na terenie **3UZ i 4UZ** : od 0,01 do 1,2;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 40% powierzchni działki budowlanej;
- 4) wysokość:
  - a) budynków usługowych: do 2 kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 10 m do najwyższego punktu kalenicy lub nie więcej niż 7 m dla dachów płaskich,
  - b) 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,
  - c) wiat: nie więcej niż 4 m;
- 5) geometria i pokrycie dachów z zastrzeżeniem § 3 ust. 3 pkt 3:
  - a) płaskie lub strome,
  - b) pokrycie dachów: dowolne z zastrzeżeniem §3 ust. 1 pkt 9;
- 6) nakaz zapewnienia miejsc postojowych zgodnie z § 3 ust. 8 pkt 8, 9 i 11.

**§ 10. 1. Dla terenów zabudowy usługowej – usług oświaty**, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1UO, 2UO**, ustala się:

- 1) lokalizację budynków usługowych z zakresu usług oświaty;
- 2) nakaz realizacji dominant architektonicznych zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) lokalizację strefy zieleni izolacyjnej na terenie **2UO** zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) budynków garażowo-gospodarczych,
  - b) wiat,
  - c) tymczasowych obiektów usługowych,
  - d) hal sportowych,
  - e) boisk sportowych,

f) dojść i dojazdów.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy: 60% powierzchni działki budowlanej;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy:
  - a) dla terenu **1UO** : od 0,01 do 2,65,
  - b) dla terenu **2UO** : od 0,01 do 3,25;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 20% powierzchni działki budowlanej;
- 4) wysokość:
  - a) budynków usługowych:
    - na terenie **1UO** : do 2 kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 12 m,
    - na terenie **2UO** : do 3 kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 12 m,
    - dla dominanty architektonicznej stanowiącej maksymalnie 40% powierzchni zabudowy budynku ustala się przewyższenie części budynku o nie mniej niż 4 m,
    - dla hal sportowych – nie więcej niż 15 m,
  - b) budynków garażowo-gospodarczych: 1 kondygnacja nadziemna i nie więcej niż 6 m,
  - c) wiat: nie więcej niż 4 m,
  - d) tymczasowych obiektów usługowych: 1 kondygnacja nadziemna i nie więcej niż 15 m;
- 5) geometria i pokrycie dachów: dowolne z zastrzeżeniem § 3 ust. 1 pkt 9;
- 6) nakaz zapewnienia miejsc postojowych zgodnie z § 3 ust. 8 pkt 8, 9, 10 i 11.

**§ 11. 1. Dla terenów zabudowy usługowej – usług sportu i rekreacji**, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1US**, **2US**, ustala się:

- 1) lokalizację budynków usługowych z zakresu usług sportu i rekreacji;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) usług z zakresu gastronomii i hotelarstwa,
  - b) budynków garażowo-gospodarczych,
  - c) boisk sportowych,
  - d) plenerowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych,
  - e) wiat,
  - f) tymczasowych obiektów usługowych,
  - g) dojść i dojazdów.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy: 50% powierzchni działki budowlanej;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy:
  - a) dla terenu **1US** : od 0,01 do 2,
  - b) dla terenu **2US** : od 0,01 do 2,5;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 20% powierzchni działki budowlanej;
- 4) wysokość:
  - a) budynków usługowych:
    - na terenie **1US** : do 2 kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 10 m,



- na terenie **2US** : do 3 kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 24 m,
  - b) budynków garażowo-gospodarczych: 1 kondygnacja nadziemna i nie więcej niż 6 m,
  - c) wiat: nie więcej niż 4 m,
  - d) tymczasowych obiektów usługowych: 1 kondygnacja nadziemna i nie więcej niż 15 m;
- 5) geometria i pokrycie dachów: dowolne z zastrzeżeniem §3 ust. 1 pkt 9;
- 6) nakaz zapewnienia miejsc postojowych zgodnie z § 3 ust. 8 pkt 8, 9, 10 i 11.

**§ 12. 1. Dla terenów zieleni urządzonej**, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP, 5ZP, 6ZP, 7ZP, 8ZP, 9ZP, 10ZP, 11ZP, 12ZP, 13ZP, 14ZP, 15ZP, 16ZP, 17ZP, 18ZP, 19ZP, 20ZP, 21ZP, 22ZP, 23ZP, 24ZP, 25ZP, 26ZP, 27ZP**, ustala się:

- 1) lokalizację zieleni urządzonej;
- 2) sytuowanie szpalerów drzew w miejscach oznaczonych na rysunku planu;
- 3) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) boisk sportowych,
  - b) plenerowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych,
  - c) wiat,
  - d) tymczasowych obiektów usługowych,
  - e) ścieżek pieszych i rowerowych,
  - f) dojazdów i dojazdów na terenach: **4ZP, 9ZP**,
  - g) miejsc postojowych dla rowerów;
- 4) zakaz lokalizacji miejsc postojowych z zastrzeżeniem pkt 3 lit. g.

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

- 1) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 60% powierzchni terenu;
- 2) wysokość:
  - a) wiat: nie więcej niż 4 m,
  - b) tymczasowych obiektów usługowych: 1 kondygnacja nadziemna i nie więcej niż 4 m;
- 3) geometria i pokrycie dachów: dowolne z zastrzeżeniem §3 ust. 1 pkt 9;
- 4) zapewnienie dostępu do wód na terenie **1WS**, pozwalającego na wykonanie robót związanych z ich utrzymaniem, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) na terenie **2ZP** nakaz zagospodarowania otoczenia stawu, oznaczonego symbolem **1WS**, różnymi formami zieleni ozdobnej niskiej i wysokiej, przy zachowaniu istniejącego naturalnego ukształtowania terenu;
- 6) nakaz zagospodarowania zielenią wysoką terenów: **21ZP, 23ZP, 25ZP, 26ZP** z zastrzeżeniem §3 ust. 7 pkt 6.

**§ 13. 1. Dla terenu wód powierzchniowych śródlądowych**, oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1WS** ustala się:

- 1) zachowanie zbiornika wodnego jako otwartego;
- 2) zakaz zabudowy za wyjątkiem urządzeń hydrotechnicznych;
- 3) dopuszczenie lokalizacji: mostów, pomostów i kładek;
- 4) dopuszczenie prac regulacyjnych oraz zmiany przebiegu linii brzegowej w celu dostosowania do potrzeb rekreacji.

**§ 14. 1. Dla terenów infrastruktury technicznej – elektroenergetyka**, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1E, 2E, 3E, 4E, 5E**, ustala się lokalizację obiektów elektroenergetycznych.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy: 55% 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.

**§ 15. 1.** Dla **terenów infrastruktury technicznej – gazownictwo**, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1G, 2G**, ustala się lokalizację obiektów infrastruktury technicznej związanej z gazownictwem.

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.

**§ 16. 1.** Dla **terenów dróg publicznych – zbiorczych**, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDZ, 2KDZ, 3KDZ, 4KDZ, 5KDZ**, ustala się:

- 1) klasyfikację dróg publicznych: drogi klasy zbiorczej;
- 2) lokalizację urządzeń infrastruktury drogowej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) sytuowanie szpalerów drzew w miejscach oznaczonych na rysunku planu;
- 4) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych za wyjątkiem terenów: **4KDZ i 5KDZ**.

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) dopuszczenie wyznaczenia miejsc postojowych dla rowerów.

**§ 17. 1.** Dla **terenów dróg publicznych – lokalnych**, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL, 5KDL, 6KDL, 7KDL, 8KDL, 9KDL, 10KDL, 11KDL, 12KDL, 13KDL, 14KDL, 15KDL, 16KDL, 17KDL, 18KDL, 19KDL, 20KDL**, ustala się:

- 1) klasyfikację dróg publicznych: drogi klasy lokalnej;
- 2) lokalizację urządzeń infrastruktury drogowej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) sytuowanie szpalerów drzew w miejscach oznaczonych na rysunku planu;
- 4) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych.

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

**§ 18. 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**, ustala się:

- 1) klasyfikację dróg publicznych: drogi klasy dojazdowej;
- 2) lokalizację urządzeń 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) 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.

**§ 19. 1.** Dla **terenów dróg wewnętrznych**, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDW**, **2KDW**, ustala się:

- 1) klasyfikację dróg: drogi wewnętrzne;
- 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 ulic zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się wydzielenie dla ruchu kołowego i pieszego wspólnej nawierzchni.

**§ 20. 1.** Dla **terenów dróg wewnętrznych – pieszorowerowych**, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDWX**, **2KDWX**, **3KDWX**, ustala się:

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

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

### **Rozdział 3. Przepisy końcowe**

**§ 21.** 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%.

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

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

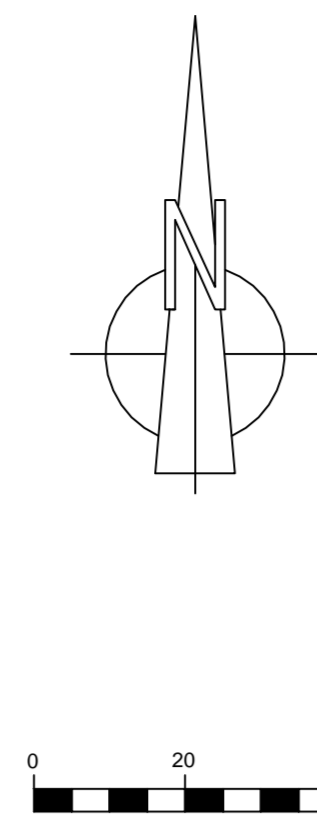
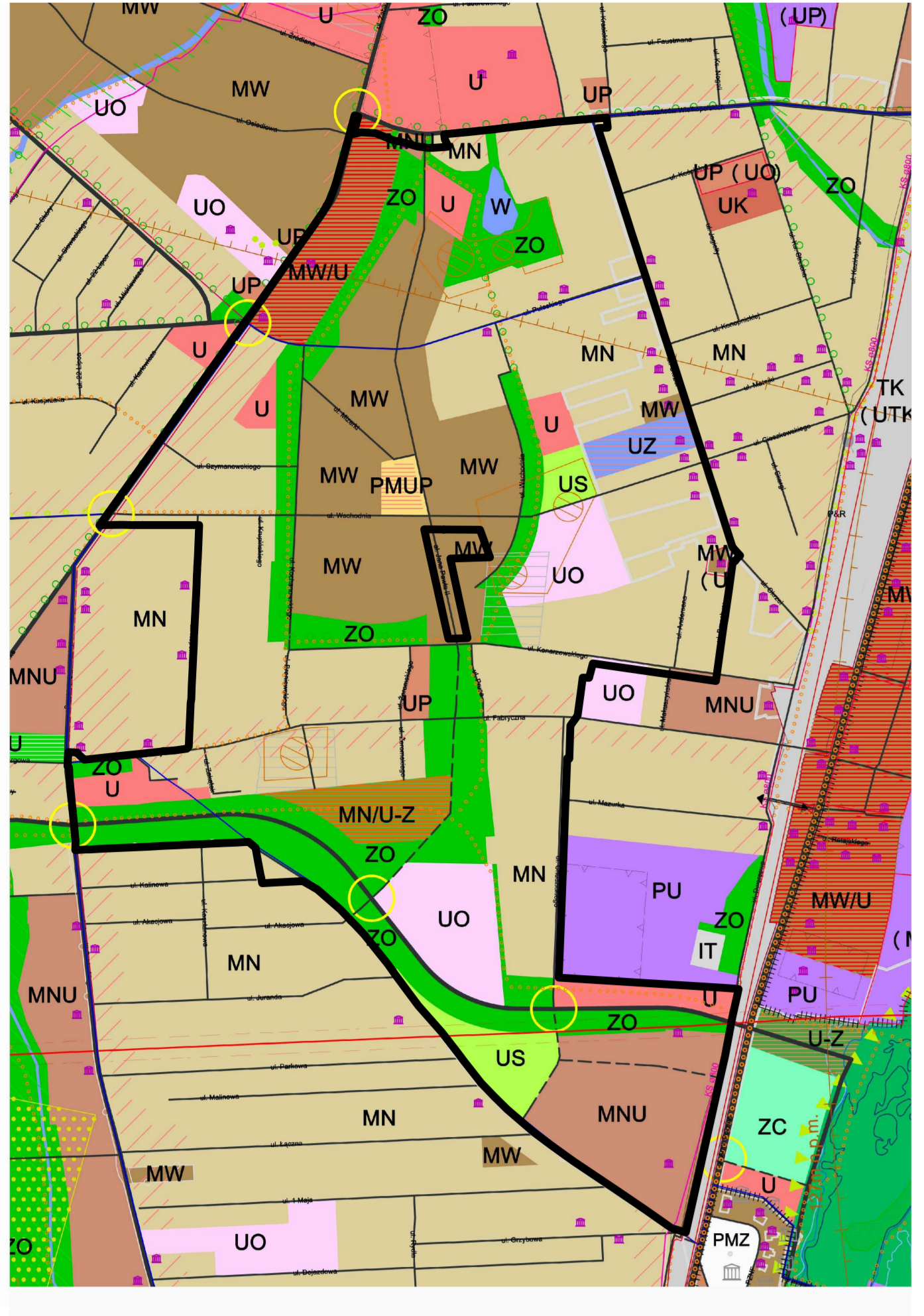
Przewodnicząca Rady Miasta Luboń  
(-) Teresa Zygmawska



# Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego "Luboń Centrum" - etap 2

Załącznik nr 1 do uchwały nr XVII/131/2019 Rady Miasta Luboń z dnia 16 grudnia 2019 r.  
skala 1:1000

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



- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**
- TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I WIELORODZINNEJ
  - TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ LUB ZABUDOWY USŁUGOWEJ
  - TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
  - TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ LUB USŁUGOWEJ
  - TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ - USŁUGI ZDROWIA
  - TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ - USŁUGI OŚWIATY
  - TEREN SPORTU I REKREACJI
  - TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ
  - TEREN WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH
  - TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - ELEKTROENERGETYKA
  - TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - GAZOWNICTWO
  - TEREN DROG PUBLICZNYCH - ZBIORCZYCH
  - TEREN DROG PUBLICZNYCH - LOKALNYCH
  - TEREN DROG PUBLICZNYCH - DOJAZDOWYCH
  - TEREN DROG WEWNĘTRZNYCH
  - TEREN DROG WEWNĘTRZNYCH - PIESZO - ROWEROWYCH

- OZNACZENIA GRAFICZNE**
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
  - LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU I RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
  - OBOWIĄZUJĄCA LINIA ZABUDOWY
  - NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
  - MN - TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
  - MN/U - TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ LUB ZABUDOWY USŁUGOWEJ
  - MW - TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
  - MW/U - TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ LUB USŁUGOWEJ
  - U - TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ
  - UZ - TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ - USŁUGI ZDROWIA
  - UO - TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ - USŁUGI OŚWIATY
  - US - TEREN SPORTU I REKREACJI
  - ZP - TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ
  - WS - TEREN WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH
  - E - TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - ELEKTROENERGETYKA
  - G - TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - GAZOWNICTWO
  - KDZ - TEREN DROG PUBLICZNYCH - ZBIORCZYCH
  - KDL - TEREN DROG PUBLICZNYCH - LOKALNYCH
  - KDD - TEREN DROG PUBLICZNYCH - DOJAZDOWYCH
  - KDW - TEREN DROG WEWNĘTRZNYCH
  - KDWX - TEREN DROG WEWNĘTRZNYCH - PIESZO - ROWEROWYCH
  - STREFA UKŁADU URBANISTYCZNEGO
  - STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE WPISANE DO GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
  - ARCHEOLOGICZNA STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
  - OBIEKT BUDOWLANY WPISANY DO GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
  - SZPALER DRZEW
  - WARTOŚCIOWE DRZEWIA
  - DOMINANTA ARCHYTEKTONICZNA
  - PODCIEN Z USŁUGAMI W PARTERZE BUDYNKU
  - GRANICA POWIERZCHNI OGRANICZAJĄCEJ PODEJŚCIA LOTNISKA WOJSKOWEGO POZNAŃ - KRZESINY
  - GRANICA POWIERZCHNI OGRANICZAJĄCEJ STOŻKOWEJ LOTNISKA WOJSKOWEGO POZNAŃ - KRZESINY
  - LINIA ENERGETYCZNA 110 kV WRAZ Z PASEM TECHNOLOGICZNYM
  - STREFA ZIELENI IZOLACYJNEJ
  - OŚ WIDOKOWA
  - STREFA WYŻSZEJ ZABUDOWY
  - TEREN ZAMKNIĘTY



## **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.<sup>3)</sup>) Rada Miasta Luboń rozstrzyga co następuje:

W związku nieuwzględnieniem przez Burmistrza Miasta Luboń części uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Luboń Centrum” – etap 2 wyłożonego po raz pierwszy do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 31 maja 2019 r. do 24 czerwca 2019 r. Rada Miasta Luboń rozstrzyga co następuje:

1. Uwaga dotyczy: zmiany przeznaczenia północnej części dz. nr 3/6 (ark. 11, obręb Luboń) pod budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne wysokie, dz. nr 1/17 pod drogę dojazdową do usług oświaty wraz z parkingami i zielenią, dz. nr 3/7 pod budownictwo wielorodzinne wysokie;

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona;

Uzasadnienie: uwaga niezgodna ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta w zakresie zmiany przeznaczenia terenów.

2. Uwaga dotyczy: dopuszczenia realizacji zabudowy bliźniaczej na działce przy ul. Kopernika 13;

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona;

Uzasadnienie: dopuszczenie zabudowy bliźniaczej na terenie 15MN może spowodować zagęszczenie zabudowy w tym rejonie, a tym samym znaczne obciążenie układu transportowego, ponieważ obsługa komunikacyjna znacznej części tego terenu przewidziana jest poprzez drogę z nieprzelotowym zakończeniem.

3. Uwaga dotyczy:

1) usunięcia drogi 3KDD, na odcinku od skrzyżowania z drogą 4KDD do drogi 3KDL (ul. Pułaskiego), ewentualnie zwężenia tego odcinka drogi do szerokości 5 m jako ciągu pieszo-jezdnego i ustanowienia na nim ruchu jednokierunkowego (w kierunku ul. Pułaskiego);

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona;

Uzasadnienie: droga 3KDD była planowana już od 1997 r. i stanowi istotny element układu komunikacyjnego terenów mieszkaniowych, a także alternatywę dla obsługi komunikacyjnej terenów zieleni. 10-cio metrowa szerokość drogi stanowi minimalną szerokość drogi klasy dojazdowej zgodnie z przepisami prawa, która umożliwi jej późniejszą realizację. Plan miejscowy nie może ustalać zasad organizacji ruchu, które są określone w przepisach odrębnych.

2) usunięcia drogi 3KDD na odcinku od skrzyżowania z drogą 4KDD do drogi 3KDL (ul. Pułaskiego);

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona;

Uzasadnienie: droga 3KDD stanowi ważny element układu komunikacyjnego terenów mieszkaniowych oraz alternatywę dla obsługi komunikacyjnej terenów zieleni.

3) zachowania drogi 3KDD na odcinku od styku dróg 3KDD i 4KDD do wlotu do ul. Pułaskiego, ale w formie traktu pieszo-rowerowego, ewentualnie ustalenia drogi jednokierunkowej o szerokości 5 m;

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona;

Uzasadnienie: droga 3KDD była planowana już od 1997 r. i stanowi istotny element układu komunikacyjnego terenów mieszkaniowych, a także alternatywę dla obsługi komunikacyjnej terenów zieleni. 10-cio metrowa szerokość drogi stanowi minimalną szerokość drogi klasy dojazdowej zgodnie

---

<sup>3)</sup>Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2019 r. poz. 60, 235, 730, 1009, 1524, 1696, 1716, 1815.

z przepisami prawa, która umożliwi jej późniejszą realizację. Plan miejscowy nie może ustalać zasad organizacji ruchu, które są określone w przepisach odrębnych.

#### 4. Uwaga dotyczy:

- 1) zniesienia minimalnej powierzchni działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej dla terenu 3MN;

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona;

Uzasadnienie: uwaga niezgodna ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta w zakresie minimalnej powierzchni działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej.

- 2) zmiany szerokości drogi publicznej dojazdowej 3KDD z 12m na 10m (zwężenie drogi od strony zachodniej na rzecz terenu 3MN);

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona;

Uzasadnienie: zawężenie drogi 3KDD spowodowałoby, że działka stanowiąca własność Miasta miałaby dwa przeznaczenia – mieszkaniowe i drogowe. Utrzymanie z obecnie obowiązującego planu większej szerokości drogi umożliwi realizację miejsc postojowych, przy czym ich powstanie zależne będzie od możliwości finansowych Miasta.

- 3) zmiany przeznaczenia terenu 2ZP na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona;

Uzasadnienie: uwaga niezgodna ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta w zakresie przeznaczenia terenu.

- 4) usunięcia zakazu lokalizowania ogrodzeń na terenie 2ZP;

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona;

Uzasadnienie: zakaz lokalizacji ogrodzeń utrzymywany jest na całym obszarze planu od 2009 r. i ma służyć poprawie dostępności mieszkańców do terenów zieleni ZP.

#### 5. Uwaga dotyczy:

- 1) powiększenia terenu 3MN (do granic dz. nr 52, 54/5, 58/2, 59/2) kosztem terenu 2ZP;

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona;

Uzasadnienie: uwaga niezgodna ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta w zakresie przeznaczenia terenów.

- 2) dopuszczenia lokalizacji ogrodzeń na terenie 2ZP, jeśli działki należą do osób prywatnych;

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona;

Uzasadnienie: zakaz lokalizacji ogrodzeń utrzymywany jest od 2009 r. na całym obszarze planu i ma służyć poprawie dostępności mieszkańców do terenów zieleni ZP.

- 3) usunięcia z planu określenia „tymczasowe obiekty usługowe” i zastąpienia go określeniem „tymczasowe obiekty budowlane”;

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona;

Uzasadnienie: wprowadzenie ustaleń dotyczących tymczasowych obiektów usługowych miało na celu nakaz realizacji wyłącznie funkcji usługowej (mającej służyć mieszkańcom).

- 4) wprowadzenia zapisów, iż drogi klasy dojazdowej odnoszą się do dróg dojazdowych na terenie zabudowanym lub przeznaczonym do zabudowy oraz usunięcia zapisów o możliwości wyznaczenia miejsc postojowych dla samochodów osobowych na terenach KDD;

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona;

Uzasadnienie: zapisy planu nie mogą ustalać zasad organizacji ruchu, które są już unormowane w przepisach odrębnych. Zarówno sąsiedztwo terenów zabudowy jak i ustalenia projektu planu pozwalają na klasyfikację dróg publicznych jako ulic, a więc dróg na terenie zabudowanym lub przeznaczonym do zabudowy. Nie wymaga to precyzowania zapisami planu. Ze względu na gęstość

okolicznej zabudowy oraz deficyt miejsc postojowych, w planie dopuszczono lokalizację miejsc postojowych (zarówno dla samochodów osobowych, jak i rowerów) na terenach KDD, przy czym ich realizacja zależna będzie od możliwości finansowych Miasta.

- 5) zmiany przeznaczenia działek nr 52, 54/5, 58/2 i 59/2 z 2ZP na 3MN lub dopuszczenia na terenie 2ZP możliwości ogrodzenia oraz postawienia tymczasowych obiektów budowlanych;

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona;

Uzasadnienie: uwaga niezgodna ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta w zakresie zmiany przeznaczenia. Zakaz lokalizacji ogrodzeń ma służyć poprawie dostępności mieszkańców do terenów zieleni. Wprowadzenie ustaleń dotyczących tymczasowych obiektów usługowych miało na celu nakaz realizacji wyłącznie funkcji usługowej (mającej służyć mieszkańcom). Jednocześnie teren ZP ma stanowić miejsce sprzyjające naturalnej wegetacji roślin, rekreacji i odpoczynkowi mieszkańców miasta, a także być elementem naturalnego systemu retencji wód opadowych. Z uwagi na znaczną powierzchnię w stosunku do okolicznych terenów zieleni będzie służył celom ochrony środowiska, a tym samym zdrowia ludzi.

- 6) ustalenia, iż drogi 2KDD, 3KDD i 4KDD w granicach dz. nr 50, 51, 52, 54/3, 58/2, 59/2 odnoszą się do dróg dojazdowych na terenie zabudowanym, zmniejszenia ich szerokości do 10m oraz usunięcia możliwości postoju dla samochodów osobowych na tych terenach;

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona;

Uzasadnienie: zapisy planu nie mogą ustalać zasad organizacji ruchu, które są już unormowane w przepisach odrębnych. Utrzymanie większej szerokości drogi niż minimalna, wymagana przepisami prawa, umożliwi realizację miejsc postojowych w pasie drogowym dróg publicznych. Z uwagi na gęstość zabudowy oraz brak miejsc do parkowania, w planie dopuszczono lokalizację miejsc postojowych na terenach KDD, przy czym ich realizacja uzależniona będzie od możliwości finansowych Miasta. Sytuowanie miejsc postojowych w obrębie dróg publicznych jest zgodne z obowiązującym prawem.

#### 6. Uwaga dotyczy:

- 1) podwyższenia wysokości budynków na terenie 3MW do 5 kondygnacji i 16m oraz zwiększenia powierzchni zabudowy ostatniego piętra z 20% na 50%;

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona;

Uzasadnienie: Zwiększenie wysokości zabudowy na terenie 3MW wpłynęłoby na zaburzenie ładu przestrzennego, ponieważ znaczna część okolicznej zabudowy została już zrealizowana w analogicznej wysokości. Dopuszczenie przewyższenia budynku w 20% powierzchni zabudowy pozwala utrzymać dużą powierzchnią użytkową budynku, zaś bryła budynku (z lokalnym przewyższeniem) stanowi jedynie akcent architektoniczny, a nie dominantę;

- 2) zmiany ustaleń planu na terenie 1MW/U w zakresie liczby kondygnacji i wysokości zabudowy – od 3 do 5 kondygnacji naziemnych i nie więcej niż 17m do najwyższego punktu kalenicy;

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona;

Uzasadnienie: Zwiększenie wysokości zabudowy oraz liczby kondygnacji budynków wpłynęłoby na zaburzenie ładu przestrzennego. Ustalona wysokość budynku przy określonej linii zabudowy, pozwala na zachowanie właściwych proporcji wnętrza ulicy.

#### 7. Uwaga dotyczy:

- 1) nierozgraniczania dz. 2/3 na m.in. 8ZP, 9ZP, 10ZP tylko pozostawienia pasa zieleni szerokości 20m;

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona;

Uzasadnienie: uwaga niezgodna ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta w zakresie przeznaczenia terenu.

- 2) możliwości wliczenia terenu zieleni do powierzchni biologicznie czynnej;

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona;

Uzasadnienie: w związku z tym, że zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta wydzielone są odrębne tereny zieleni, każdy z nich ma ustalony odrębny

wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej. Stąd nie ma możliwości zapisu planistycznego umożliwiającego żadaną interpretację przez organy administracji architektoniczno – budowlanej.

8. Uwaga dotyczy:

1) dla działki nr: 7/2, 8, 9:

a) likwidacji na terenie 1MW/U dopuszczenia usług w parterach budynków mieszkalnych wielorodzinnych lub dodania zapisu o dopuszczeniu samodzielnej zabudowy usługowej;

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona;

Uzasadnienie: dopuszczenie usług w parterach budynków mieszkalnych wielorodzinnych nie obliguje do ich realizacji, zaś budynki usługowe w formie zabudowy wolno stojącej są już dopuszczone zapisami planu.

b) zmiany wysokości budynków na terenie 1MW/U – do 4 kondygnacji nadziemnych;

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona;

Uzasadnienie: określenie minimalnej liczby kondygnacji na terenie 1MW/U wynika z chęci kształtowania spójnej kompozycyjnie sylwety miasta i stworzenia reprezentacyjnego charakteru ul. Żabikowskiej, przy uwzględnieniu istniejącej zabudowy.

c) zmiany dla terenu 1MW/U kąta nachylenia dachów stromych na powyżej 15°;

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona;

Uzasadnienie: w planie dla terenu 1MW/U zostały ustalone dachy strome, o kącie nachylenia połąci od 25° do 45°, co stanowi kontynuację przyjętej polityki Miasta w zakresie geometrii dachów. Nachylenie dachów o kącie nachylenia powyżej 15° spowodowałoby realizację niemalże dowolnych dachów.

2) dla działki nr: 31, 32, 33, 34:

a) dopuszczenia lokalizacji budynków usługowych z zakresu handlu na terenie 1U;

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona;

Uzasadnienie: na terenie 1U ustalono lokalizację budynków usługowych z zakresu turystyki, rekreacji, sportu, hotelarstwa, gastronomii, usług biurowych, kultury, co stanowi szerokie spektrum usług. Wykluczenie handlu na terenie 1U podyktowane jest faktem, iż w tej części miasta osiągnięto już nasycenie funkcją handlową, której koncentrację postuluje się wzdłuż ul. Żabikowskiej.

b) dopuszczenia dla terenów 1U, 4U dachów stromych o kątach nachylenia połąci dachowych powyżej 15°;

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona;

Uzasadnienie: w planie dla terenów: 1U, 4U ustalono wyłącznie dachy płaskie, gdyż na terenie 1U dachy płaskie będą stanowiły kontynuację geometrii dachów na terenach sąsiednich, zaś na terenie 4U zabudowa została już zrealizowana (stacja paliw). Dopuszczenie dachów o kącie nachylenia powyżej 15° spowoduje realizację niemalże dowolnych dachów i zaburzenie ładu przestrzennego w tych obszarach;

3) zmniejszenia min. wskaźnika miejsc postojowych dla obiektów handlowych z 45 na 20;

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona;

Uzasadnienie: uwaga niezgodna ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta.

4) wprowadzenia zakazu lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400,0 m<sup>2</sup>;

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona;

Uzasadnienie: likwidacja tego zapisu była jednym z powodów zmiany planu i wiązała się z chęcią usunięcia ograniczeń w zakresie powierzchni sprzedaży obiektów handlowych, przy jednoczesnym założeniu, że lokalizacja wielkopowierzchniowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> musi być dopuszczona w Studium, co w przedmiotowym przypadku nie ma miejsca.



9. Uwaga dotyczy:

- 1) dopuszczenia usług handlowych na terenie 2U;  
Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona;  
Uzasadnienie: teren 2U stanowi własność Miasta i przewidziany jest pod usługi administracji publicznej z dopuszczeniem wyłącznie usług biurowych i bankowych.
- 2) likwidacji dopuszczenia lokalizacji dojeżdż i dojazdów na terenie 4ZP i zmiany na dopuszczenie dojeżdż i dojazdów na terenie 8ZP;  
Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona;  
Uzasadnienie: dopuszczenie lokalizacji dojeżdż i dojazdów na terenie 4ZP umożliwia obsługę komunikacyjną terenu 1UO, zaś w celu obsługi terenu 3U są dopuszczone dojeżdżia i dojazdy z terenu 9ZP. Zatem nie ma potrzeby dopuszczania kolejnych dojeżdż i dojazdów przez tereny zieleni.
- 3) wprowadzenia wyjątku dla terenów 8ZP, 9ZP od zakazu lokalizacji miejsc postojowych na terenach ZP;  
Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona;  
Uzasadnienie: dopuszczenie wyjątku ograniczyłoby faktyczną powierzchnię biologicznie czynną umożliwiającą naturalną vegetację roślin i retencję wód opadowych, co przyczyniłoby się do zwiększenia efektu tzw. miejskiej wyspy ciepła. Spójny system przyrodniczy miasta, tworzenie klinów zieleni przewietrzających miasto stanowi jeden z elementów poprawiających jakość życia w mieście.
- 4) zmiany pokrycia dachów na terenach ZP na dowolne z zastrzeżeniem §3 ust. 1 pkt 9;  
Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona;  
Uzasadnienie: ustalenie zostało już ujęte w uchwale;
- 5) zmniejszenia min. liczby miejsc postojowych dla zabudowy usługowej;  
Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona;  
Uzasadnienie: uwaga niezgodna ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta.
- 6) usunięcia lokalizacji funkcji usługowej w podcieniach parterów budynków i zastąpienia go ustaleniem funkcji usługowej nieuciążliwej w samodzielnej zabudowie na terenach MW dla dz. 11/20, 13/26;  
Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona;  
Uzasadnienie: funkcja usługowa w podcieniach parterów budynków mieszkalnych wielorodzinnych kontynuuje funkcjonalny, śródmiejski charakter placu, który powstanie przy Al. Jana Pawła II. Natomiast budynki usługowe w formie zabudowy wolno stojącej są i tak dopuszczone zapisami planu.
- 7) zmiany przeznaczenia terenów: 1MW, 3MW na tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej dla dz. 11/15, 29/2, 28/2, 28/1, 29/1, 27/1, 27/2;  
Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona;  
Uzasadnienie: uwaga niezgodna ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta;
- 8) dopuszczenia zabudowy usługowej nieuciążliwej na terenie 1ZP;  
Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona;  
Uzasadnienie: uwaga niezgodna ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta.
- 9) dopuszczenia zabudowy usługowej nieuciążliwej na terenie 6MW dla dz. 68/2;  
Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona;  
Uzasadnienie: usługi nieuciążliwe są dopuszczone w parterze budynku, w ramach budynku mieszkalnego wielorodzinnego.

10. Uwaga dotyczy: zwiększenia wielkości zabudowy działki położonej przy ul. Fabrycznej 57 do ok. 35% - 40%;

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona;

Uzasadnienie: uwaga niezgodna ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta w zakresie wskaźnika maksymalnej powierzchni zabudowy dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej, a powierzchnia nieruchomości jest zbyt mała dla zabudowy bliźniaczej.

11. Uwaga dotyczy:

1) przesunięcia na terenach 5MN/U i 7U nieprzekraczalnej linii zabudowy na odległość 5 m od linii rozgraniczającej drogę;

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona;

Uzasadnienie: Odsunięcie linii zabudowy od linii rozgraniczającej ma na celu ograniczenie możliwości zabudowy w bezpośrednim sąsiedztwie linii kolejowej. Linia zabudowy została wytyczona z uwzględnieniem przepisów prawa oraz jako kontynuacja linii zabudowy wzdłuż ul. Dworcowej.

2) Tymczasowego połączenia komunikacyjnego terenu 3UO z ul. Ogrodową celem aktywizacji obszaru pod oświatę;

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona;

Uzasadnienie: plan miejscowy nie przewiduje tymczasowych rozwiązań komunikacyjnych. Zarówno obecnie jak i w projektowanym układzie drogowym nieruchomość ma dostęp do drogi publicznej z ul. Ogrodowej.

12. Uwaga dotyczy: likwidacji na terenie 1MW/U ograniczenia w postaci minimalnej i maksymalnej liczby kondygnacji, a jedynie określenie minimalnej i maksymalnej wysokości budynków od 9m do 15m, ewentualnie zachowanie parametrów z obecnego planu tj. od 2 do 3 kondygnacji;

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona;

Uzasadnienie: określenie minimalnej liczby kondygnacji na terenie 1MW/U wynika z chęci kształtowania spójnej kompozycyjnie sylwety miasta i stworzenia reprezentacyjnego charakteru ul. Żabikowskiej, przy uwzględnieniu istniejącej zabudowy.

13. Uwaga dotyczy:

1) zmniejszenia terenu usług oświaty 3UO i przeznaczenia części terenu na teren zabudowy mieszkaniowej;

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona;

Uzasadnienie: uwaga niezgodna ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta.

2) tymczasowego połączenia obszaru 3UO z istniejącą siecią dróg;

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona;

Uzasadnienie: zarówno obecnie, jak i w projektowanym układzie drogowym nieruchomość ma dostęp do drogi publicznej z ul. Ogrodowej.

14. Uwaga dotyczy:

1) zmiany linii zabudowy na terenie 1UO i przesunięcia jej w kierunku wschodnim na granice z terenem ZP;

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona;

Uzasadnienie: przesunięcie linii zabudowy do linii rozgraniczającej tereny może spowodować, że takie elementy budynków jak: schody zewnętrzne, pochylnie, balkony, tarasy, zadaszenia nad wejściem, ryzality i wykusze wychodzące 1,5m poza lico ściany budynku wychodziłyby na teren o innym przeznaczeniu - teren ZP, co nie jest dopuszczone na terenach ZP. W celu ochrony zieleni i jej utrzymania wprowadzono linię zabudowy odsuniętą na odległość 4m.

- 2) dopuszczenia możliwości realizacji minimalnej powierzchni biologicznie czynnej jako zielonego dachu lub część zielonych ścian na terenie 1UO;

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona;

Uzasadnienie: zgodnie z definicją terenu biologicznie czynnego, zawartą w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie realizacja powierzchni biologicznie czynnej jako zielonego dachu lub część zielonych ścian jest dopuszczona i niezależna od ustaleń planu.

- 3) dopuszczenia możliwości wykonania dwóch zjazdów na teren 1UO - drugi przez tereny 3ZP - w lokalizacji uzgodnionej z zarządcą drogi;

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona;

Uzasadnienie: zgodnie z obowiązującymi przepisami (rozporządzeniem w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi i ich usytuowanie) zjazd z drogi publicznej winien być lokalizowany w miejscach niezagrażających bezpieczeństwu w ruchu, w szczególności poza obszarem oddziaływania skrzyżowań, zatem podjęto decyzję o dopuszczeniu realizacji dojazdów wyłącznie przez teren 4ZP.

Dopuszczenie możliwości realizacji zjazdu na terenie 3ZP ograniczyłoby faktyczną powierzchnię biologicznie czynną umożliwiającą naturalną vegetację roślin i retencję wód opadowych, co przyczyniłoby się do zwiększenia efektu tzw. miejskiej wyspy ciepła.

- 4) wprowadzenia minimalnej ilości miejsc parkingowych ze względu na lokalny - osiedlowy charakter obiektu usługowego i dopuszczenia możliwości realizacji części tych miejsc na sąsiednim obszarze 3ZP i 5ZP jako ogólnie dostępnych;

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona;

Uzasadnienie: uwaga niezgodna ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta w zakresie zmniejszenia liczby miejsc postojowych.

W związku z tym, że zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta wydzielone są odrębne tereny, każdy z nich ma ustalony odrębny wskaźnik pow. biologicznie czynnej. Stąd nie ma możliwości zapisu planistycznego umożliwiającego żadaną interpretację przez organy administracji architektoniczno – budowlanej.

- 5) umożliwienia wliczenie zakresu obszaru: 3ZP, 4ZP, 5ZP jako terenu biologicznie czynnego - zieleni urządzonej, ogólnie dostępnej do bilansu terenu biologicznie czynnego obszaru usługowego;

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona;

Uzasadnienie: w związku z tym, że zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta wydzielone są odrębne tereny, każdy z nich ma ustalony odrębny wskaźnik pow. biologicznie czynnej. Stąd nie ma możliwości zapisu planistycznego umożliwiającego żadaną interpretację przez organy administracji architektoniczno – budowlanej.

- 6) umożliwienia realizacji w obszarze: 3ZP - 5ZP miejsc parkingowych wliczonych do bilansu obszaru 1UO - jako miejsc ogólnie dostępnych lub wyraźne wskazanie, iż będzie to teren ZP - zieleni urządzonej publicznej;

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona;

Uzasadnienie: dopuszczenie możliwości realizacji miejsc postojowych na terenach ZP ograniczyłoby faktyczną powierzchnię biologicznie czynną umożliwiającą naturalną vegetację roślin i retencję wód opadowych, co przyczyniłoby się do zwiększenia efektu tzw. miejskiej wyspy ciepła.

#### 15. Uwaga dotyczy:

- 1) wprowadzenia zapisów umożliwiających wykonanie rowów przydrożnych zamiast odprowadzenia wód opadowych i roztopowych bezpośrednio do sieci kanalizacji deszczowej istniejącej i projektowanej, w celu jej retencji, wzdłuż dróg KDZ, KDL;

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona;

Uzasadnienie: ze względu na charakter istniejącej zabudowy oraz zastosowane minimalne szerokości dróg publicznych nie ma możliwości wprowadzenia zapisów umożliwiających odprowadzenie wód

opadowych i roztopowych wyłącznie do rowów przydrożnych, gdyż istniejący układ komunikacyjny w tej części miasta nie pozwala na tego typu rozwiązania. Zapisy planu umożliwiają zagospodarowanie wód opadowych na własnym terenie oraz realizację dołów chłonnych, ale nie obligują. Umożliwiono lokalizację urządzeń i obiektów służących ochronie zasobów wodnych oraz ochronie przeciwpowodziowej i gospodarce wodami opadowymi.

- 2) wprowadzenia dla drogi 5KDZ - parametrów umożliwiających jej realizację jako minimum drogi powiatowej a nawet wojewódzkiej lub minimalnych dla dróg krajowych;

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona;

Uzasadnienie: zgodnie z rozporządzeniem w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie droga powiatowa - klasy zbiorczej Z powinna mieć szer. min. 20m – analogicznie jak w projekcie planu.

- 3) uporządkowania zapisów dotyczących zieleni i określenie jej jako publicznej lub wprowadzenie zapisów umożliwiających jej kalkulację jako terenów biologicznie czynnych przy poszczególnych terenach sąsiadujących przewidzianych pod zabudowę, przy zapisach o jej ogólnodostępności

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona;

Uzasadnienie: w związku z tym, że zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta wydzielone są odrębne tereny, każdy z nich ma ustalony odrębny wskaźnik pow. biologicznie czynnej. Stąd nie ma możliwości zapisu planistycznego umożliwiającego żadaną interpretację przez organy administracji architektoniczno – budowlanej.

- 4) zmiany funkcji na obszarze 29MN na US lub ZP

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona;

Uzasadnienie: uwaga niezgodna ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta w zakresie zmiany przeznaczenia terenu oraz nie było wniosku właścicieli o zmianę.

- 5) wprowadzenia możliwości zjazdów na nieruchomości przeznaczone pod zabudowę przez tereny ZP, np. przez 24ZP na obszar sąsiedniego planu przeznaczony w studium pod PU, tak by ułatwić połączenia komunikacyjne obszarów przeznaczonych pod działalność gospodarczą;

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona;

Uzasadnienie: nie ma potrzeby dopuszczenia zjazdów z drogi publicznej klasy zbiorczej przez teren 24ZP dla obszarów znajdujących się poza planem, które mają już zapewniony bezpośredni dostęp do dróg publicznych w innym planie. Dopuszczenie zjazdów na terenach ZP ograniczyłoby faktyczną powierzchnię biologicznie czynną umożliwiającą naturalną vegetację roślin i retencję wód opadowych.

16. Uwaga dotyczy:

- 1) wprowadzenia dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych zabudowy szeregowej lub/i bliźniaczej na terenie 5MN/U, przy czym dla zabudowy szeregowej ustalenia max. 50% pow. działki i min. powierzchni nowo wydzielanej działki 250m<sup>2</sup>, zaś dla zabudowy bliźniaczej ustalenia max. 40% pow. działki i min. powierzchni nowo wydzielanej działki 250m<sup>2</sup>

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona;

Uzasadnienie: wprowadzenie w planie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej (zamiast zabudowy szeregowej) ma na celu ograniczenie zagęszczania zabudowy mieszkaniowej, co znajduje swoje odzwierciedlenie w przyjętej polityce miasta.

W obowiązującym planie (z 2009 r.) na tym terenie nie było zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, ale usługi nieuciążliwe, magazyny, biura.

Uwaga niezgodna ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta w zakresie min. pow. działki dla zabudowy bliźniaczej.

- 2) zlikwidowania ilości kondygnacji dla zabudowy mieszkalno - usługowej i usługowej na terenie 5MN/U;

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona;

Uzasadnienie: Zachowanie ładu przestrzennego wymusza uwzględnienie istniejącej zabudowy i kontynuację jej parametrów. Jednocześnie na obszarze całego planu kondygnacje dla budynków są doprecyzowane.

17. Uwaga dotyczy:

- 1) wprowadzenia na terenie 1MW/U rozdzielenia dopuszczalnej wysokości budynków o funkcji mieszkaniowej i usługowej w taki sposób, aby parametr wysokości dla nowopowstających budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych wynosił od 12,5m do 15m, a dla nowopowstających budynków usługowych od 10m do 15m;

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona;

Uzasadnienie: brak racjonalnego uzasadnienia rozbiem ustaleń dotyczących wysokości budynków dla zabudowy istniejącej i projektowanej, gdyż zabudowa na tym terenie ma tworzyć spójną, kompozycyjną całość. Liczba kondygnacji jest ustaleniem dla wszystkich terenów zabudowy, a maksymalna wysokość określona jest w metrach, co pozwala na dostosowanie wysokości poszczególnych kondygnacji.

- 2) zlikwidowania minimalnej i maksymalnej liczby kondygnacji budynków na terenie 1MW/U.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona;

Uzasadnienie: określenie minimalnej liczby kondygnacji na terenie 1MW/U wynika z chęci kształtowania spójnej kompozycyjnie sylwety miasta i stworzenia reprezentacyjnego charakteru ul. Żabikowskiej, przy uwzględnieniu istniejącej zabudowy.

- 3) dopuszczenia lokalizacji garaży lub parkingów: wbudowanych w budynki, podziemnych;

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona;

Uzasadnienie: zapisy planu umożliwiają realizację parkingów podziemnych oraz wbudowanych garaży;

- 4) zachowania możliwości przejazdu przez teren 1ZP do al. Jana Pawła II.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona;

Uzasadnienie: dopuszczenie przejazdu przez teren 1ZP ograniczyłoby faktyczną powierzchnię biologicznie czynną umożliwiającą naturalną roślinność i retencję wód opadowych, co przyczyniłoby się do pogłębienia efektu tzw. miejskiej wyspy ciepła. Spójny system przyrodniczy miasta, tworzenie klinów zieleni przewietrzających miasto stanowi jeden z czynników poprawiających jakość życia w mieście.

- 5) uznania terenu 1ZP jako strefy zieleni izolacyjnej terenu 1MW/U, co umożliwi zbilansowanie powierzchni biologicznie czynnej w ramach inwestycji prowadzonych na terenie 1MW/U i urządzenie zieleni przez inwestorów.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona;

Uzasadnienie: w związku z tym, że zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta wydzielone są odrębne tereny, każdy z nich ma ustalony odrębny wskaźnik pow. biologicznie czynnej. Stąd nie ma możliwości zapisu planistycznego umożliwiającego żadaną interpretację przez organy administracji architektoniczno – budowlanej.

- 6) zmniejszenia wskaźnika miejsc parkingowych dla obiektów handlowych z 45 na 30 stanowisk na każde 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona;

Uzasadnienie: ze względu na deficyt miejsc postojowych w tym rejonie miasta, ale i potencjał centrotwórczy obszaru, konieczne jest zapewnienie odpowiedniej liczby miejsc postojowych, zapewniającej możliwie komfortowe korzystanie z przyszłych obiektów handlowych.

W związku z nieuwzględnieniem przez Burmistrza Miasta Luboń części uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Luboń Centrum” – etap 2 wyłożonego po raz drugi do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 20 sierpnia 2019 r. do 10 września 2019 r. Rada Miasta Luboń rozstrzyga co następuje:

18. Uwaga dotyczy: likwidacji dla dz. 3/6, ark. 11, obręb Luboń odrębnego przeznaczenia terenu 17ZP i wprowadzenia zieleni izolacyjnej w ramach terenu 1UO;

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona;

Uzasadnienie: w związku z tym, że zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta wydzielone są odrębne tereny, każdy z terenów ma ustalony odrębny wskaźnik pow. biologicznie czynnej. Stąd nie ma możliwości zapisu planistycznego umożliwiającego żadaną interpretację przez organy administracji architektoniczno – budowlanej.

19. Uwaga dotyczy: utrzymania dla działki położonej przy ul. Cegielskiego 2 możliwości realizacji funkcji usługowej z uwagi na rozpoczętą budowę budynku usługowego z mieszkaniem służbowym i częścią biurową;

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona;

Uzasadnienie: uwaga niezgodna ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta w zakresie zmiany przeznaczenia terenu. Ponadto zgodnie z art. 35 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z tym planem, chyba że w planie ustalono inny sposób ich tymczasowego zagospodarowania.

20. Uwaga dotyczy:

- 1) zmniejszenia szerokości dróg: 2KDD, 3KDD, 4KDD do 10m i oznaczenia ich jako dróg dojazdowych w obszarze zabudowanym;

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona;

Uzasadnienie: zapisy planu nie mogą ustalać zasad organizacji ruchu, które są już unormowane w przepisach odrębnych. Zarówno sąsiedztwo terenów zabudowy jak i ustalenia projektu planu pozwalają na klasyfikację dróg publicznych jako ulic, a więc dróg na terenie zabudowanym lub przeznaczonym do zabudowy. Nie wymaga to precyzowania zapisami planu.

Utrzymanie większej szerokości drogi niż minimalna, wymagana przepisami prawa, umożliwi realizację miejsc postojowych w pasie drogowym dróg publicznych.

- 2) wprowadzenia na terenach: 2KDD, 3KDD, 4KDD zakazu postoju dla samochodów osobowych;

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona;

Uzasadnienie: Zapisy planu nie mogą ustalać zasad organizacji ruchu, które są już unormowane w przepisach odrębnych. Z uwagi na gęstość zabudowy oraz brak miejsc do parkowania, w planie dopuszczono lokalizację miejsc postojowych na terenach KDD, przy czym ich realizacja uzależniona będzie od możliwości finansowych Miasta.

21. Uwaga dotyczy:

- 1) zwiększenia procentu zabudowy na terenie 1MW/U do 50%,

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona;

Uzasadnienie: Brak racjonalnego uzasadnienia zwiększenia % zabudowy na terenie 1MW/U, co wpłynęłoby na zwiększenie wymaganej liczby miejsc postojowych. Ponadto wskaźnik powierzchni zabudowy został już zwiększony w stosunku do ustaleń w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Luboń Centrum”.

- 2) zmniejszenia powierzchni biologicznie czynnej na terenach: 1MW/U i 3MW do 20%,

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona;

Uzasadnienie: uwaga niezgodna ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta w zakresie zmniejszenia pow. biologicznie czynnej na terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej 3MW. Ograniczenie powierzchni biologicznie czynnej mogłoby stanowić o pogorszeniu warunków korzystania z przestrzeni przez przyszłych mieszkańców i użytkowników terenów.

Brak racjonalnego uzasadnienia zmniejszeniem pow. biologicznie czynnej na terenie 1MW/U.

- 3) ustalenia dla terenu 1MW/U i 3MW od 2 do 5 kondygnacji, przy max. wysokości 16m,

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona;

Uzasadnienie: Zwiększenie wysokości zabudowy oraz liczby kondygnacji budynków wpłynęłoby na zaburzenie ładu przestrzennego. Ustalona wysokość budynku przy określonej linii zabudowy, pozwala na zachowanie właściwych proporcji wnętrza ulicy. Ograniczenie wysokości budynków do 4 kondygnacji wpłynie także na wielkość obciążenia ruchem ul. Żabikowskiej, ponieważ ze względu na przyszłe inwestycje zwiększy się transportochłonność układu przestrzennego w tym rejonie miasta.

- 4) ustalenia parametru 1 miejsca parkingowego na 1 lokal mieszkalny ze względu na dostęp do komunikacji publicznej;

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona;

Uzasadnienie: Ze względu na deficyt miejsc postojowych w tej części miasta utrzymano wskaźnik 1,5 miejsca postojowego na lokal mieszkalny, który stanowi absolutne minimum z parametrów określonych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta.

- 5) ograniczenia terenu 1ZP rozgraniczającego 1MW/U i 3MW w związku z rezygnacją firmy AQUANET z zabezpieczenia w/w terenu na magistralę wodociągową;

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona;

Uzasadnienie: uwaga niezgodna ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta w zakresie zmiany przeznaczenia terenu.

## 22. Uwaga dotyczy:

- 1) wprowadzenia zapisów umożliwiających wykonanie rowów przydrożnych lub odpowiednich zbiorników zamiast odprowadzania wód opadowych i roztopowych bezpośrednio do sieci kanalizacji deszczowej istniejącej i projektowanej, w celu jej retencji, wzdłuż dróg KDZ, KDL, po odpowiednim jej podczyszczeniu;

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona;

Uzasadnienie: ze względu na charakter istniejącej zabudowy oraz zastosowane minimalne szerokości dróg publicznych nie ma możliwości wprowadzenia zapisów umożliwiających odprowadzenie wód opadowych i roztopowych wyłącznie do rowów przydrożnych, gdyż istniejący układ komunikacyjny w tej części miasta nie pozwala na tego typu rozwiązania. Zapisy planu umożliwiają zagospodarowanie wód opadowych na własnym terenie oraz realizację dołów chłonnych, ale nie obligują. Umożliwiono lokalizację urządzeń i obiektów służących ochronie zasobów wodnych oraz ochronie przeciwpowodziowej i gospodarce wodami opadowymi.

- 2) wprowadzenia dla drogi 5KDZ - parametrów umożliwiających jej realizację jako minimum drogi powiatowej, a nawet wojewódzkiej lub krajowej;

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona;

Uzasadnienie: zgodnie z rozporządzeniem w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie droga powiatowa - klasy zbiorczej Z powinna mieć szer. min. 20m – analogicznie jak w projekcie planu.

- 3) uporządkowania i wprowadzenia zapisów dotyczących zieleni i określenie jej jako publicznej lub wprowadzenie zapisów umożliwiających jej kalkulację, jako terenów biologicznie czynnych przy poszczególnych terenach sąsiadujących, przewidzianych pod zabudowę, przy zapisach o jej ogólnodostępności, gdyż dotychczasowe zapisy wprowadzają właścicieli w błąd, a Miasta nie obligują do ich wykupu i urządzenia;

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona;

Uzasadnienie: w związku z tym, że zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta wydzielone są odrębne tereny, każdy z nich ma ustalony odrębny wskaźnik pow. biologicznie czynnej. Stąd nie ma możliwości zapisu planistycznego umożliwiającego żadaną interpretację przez organy administracji architektoniczno – budowlanej.

- 4) zmiany funkcji na obszarze 29MN na US lub ZP oraz 24ZP na U – zgodnie ze studium;

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona;

Uzasadnienie: uwaga niezgodna z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta w zakresie przeznaczenia terenu 29MN na US lub ZP. Zgodnie z zapisami studium w sytuacjach szczególnie uzasadnionych zwłaszcza dla wprowadzenia obiektów służących ochronie środowiska przyrodniczego dopuszcza się w ograniczonym zakresie korektę w zakresie funkcji terenów. Ustalone przeznaczenie terenu 24ZP jest zgodne z wnioskiem właściciela terenu.

- 5) wprowadzenia możliwości zjazdów na nieruchomości przeznaczone pod zabudowę przez tereny ZP, np. przez 24 ZP na obszar sąsiedniego planu przeznaczony pod PU w studium, tak by usprawnić połączenia komunikacyjne obszarów przeznaczonych pod działalność gospodarczą i umożliwić ich rozwój.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona;

Uzasadnienie: nie ma potrzeby dopuszczenia zjazdów z drogi publicznej klasy zbiorczej przez teren 24ZP dla obszarów znajdujących się poza planem, które mają już zapewniony bezpośredni dostęp do dróg publicznych w innym planie. Dopuszczenie zjazdów na terenach ZP ograniczyłoby faktyczną powierzchnię biologicznie czynną umożliwiającą naturalną vegetację roślin i retencję wód opadowych.

- 6) korekty rozgraniczenia pasa drogowego drogi 5KDZ i powiązanych z nią dróg, w taki sposób, by np. 19KDL zmienić na 5KDZ a w przypadku połączenia z 15KDL i 14KDL granicę pasa drogowego dróg lokalnych wyrównać z granicą obszarów zabudowy mieszkaniowej - odpowiednio 27MN i 29MN, tak by w przypadku realizacji 5KDZ wykonanie tzw. wypłotów było po stronie inwestora realizującego 5KDZ.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona;

Uzasadnienie: nie ma potrzeby jak i konieczności rezerwowania większej niż wymagana przepisami prawa powierzchni pasa drogowego drogi publicznej klasy zbiorczej KDZ. Zaproponowane zakwalifikowanie odcinka drogi 14KDL (ul. Chudzickiego) jako KDZ wymagałoby poszerzenia tej drogi do szerokości 20m (min. parametr dla dróg klasy zbiorczej). To z kolei wiązałoby się z zaburzeniem geometrii drogi, a jej dostosowanie na dalszym odcinku ulicy, przy istniejącej, nowej zabudowie skutkowałoby całkowitą jej likwidacją oraz odszkodowaniami, a także ogromnym oporem społecznym. Poszerzenie drogi w stronę wschodnią ul. Chudzickiego wykracza poza granice tego planu. Natomiast jednostronna zmiana geometrii skrzyżowania w stronę południową na drodze KDZ uznana została za bezcelową.

- 7) uwzględnienia możliwości realizacji ronda o minimalnych parametrach na skrzyżowaniu ul. Dworcowej i Ogrodowej (teren 17KDL i 18KDL);

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona;

Uzasadnienie: parametry układu komunikacyjnego umożliwiają realizację ronda na skrzyżowaniu ul. Dworcowej i Ogrodowej.

### 23. Uwaga dotyczy:

- 1) wprowadzenia na terenie 5MN/U zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub/i bliźniaczej przy czym dla zabudowy szeregowej ustalenia max. 50% pow. zabudowy działki i min. powierzchni nowo wydzielanej działki 250 m<sup>2</sup>, zaś dla zabudowy bliźniaczej ustalenia max. 40% pow. zabudowy działki i min. powierzchni nowo wydzielanej działki 250 m<sup>2</sup>;

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona;

Uzasadnienie: wprowadzenie w planie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej (zamiast zabudowy szeregowej) ma na celu ograniczenie zagęszczania zabudowy mieszkaniowej, co znajduje swoje odzwierciedlenie w przyjętej polityce miasta.

W obowiązującym planie (z 2009 r.) na tym terenie nie było zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, ale usługi nieuciążliwe, magazyny, biura.

Uwaga niezgodna ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta w zakresie min. pow. działki dla zabudowy bliźniaczej.

- 2) ustalenia na terenie 5MN/U max wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych do 10 m, bez określania ilości kondygnacji;

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona;



Uzasadnienie: max. liczba kondygnacji budynków mieszkalnych została określona w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta, zatem brak zapisu o liczbie kondygnacji budynków mieszkalnych byłby niezgodny z zapisami studium.

- 3) ustalenia na terenie 5MN/U dla zabudowy mieszkalno – usługowej i usługowej: max wysokość budynków do 10m, bez określania ilości kondygnacji;

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona;

Uzasadnienie: Zachowanie ładu przestrzennego wymusza uwzględnienie istniejącej zabudowy i kontynuację jej parametrów. Jednocześnie na obszarze całego planu na terenach zabudowy kondygnacje dla budynków są doprecyzowane.

W związku z nieuwzględnieniem przez Burmistrza Miasta Luboń uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Luboń Centrum” – etap 2 wyłożonego po raz trzeci do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 28 października 2019 r. do 19 listopada 2019 r. Rada Miasta Luboń rozstrzyga co następuje:

24. Uwaga dotyczy: zmiany przeznaczenia dz. nr 3/7, ark. 11, obręb Luboń na teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zmiany wielkości zabudowy oraz linii zabudowy na działce;

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona;

Uzasadnienie: uwaga niezgodna ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w zakresie przeznaczenia działki. Zwiększenie wielkości powierzchni zabudowy oraz przesunięcie linii zabudowy na dz. nr 3/7 (ustalone w planie) ma na celu umożliwienie bardziej racjonalnego zagospodarowania terenu.

25. Uwaga dotyczy: zmiany przeznaczenia dz. nr 3/6, ark. 11, obręb Luboń na teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, dz. nr 1/17, ark. 11, obręb Luboń na teren dróg publicznych lokalnych, zmiany wielkości zabudowy oraz linii zabudowy na działce nr 3/6;

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona;

Uzasadnienie: uwaga niezgodna ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w zakresie przeznaczenia działki. Zwiększenie wielkości powierzchni zabudowy oraz przesunięcie linii zabudowy na dz. nr 3/6 (ustalone w planie) ma na celu umożliwienie bardziej racjonalnego zagospodarowania terenu. Zmiana części działki 1/17 obejmującej teren zieleni na drogę publiczną nie ma racjonalnego uzasadnienia ze względu na kwestie bezpieczeństwa ruchu drogowego i nie jest niezbędna dla obsługi komunikacyjnej sąsiadujących terenów.

26. Uwaga dotyczy:

- 1) zwiększenia dopuszczalnego procentu zabudowy dla terenu 1MW/U do 50%;

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona;

Uzasadnienie: Brak racjonalnego uzasadnienia zwiększenia % zabudowy na terenie 1MW/U, co wpłynęłoby na wzrost wymaganej liczby miejsc postojowych. Wskaźnik powierzchni zabudowy został i tak zwiększony w stosunku do ustaleń obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

- 2) zmniejszenia powierzchni biologicznie czynnej dla terenu 1MW/U i 3MW do 20%;

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona;

Uzasadnienie: uwaga niezgodna ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta w zakresie zmniejszenia pow. biologicznie czynnej na terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej 3MW. Ograniczenie powierzchni biologicznie czynnej przy stosunkowo intensywnej zabudowie na tych obszarach będzie wpływać niekorzystnie na ład przestrzenny oraz użytkowanie przestrzeni.

- 3) ustalenia liczby kondygnacji od 2 do 5 przy maksymalnej wysokości 16m dla terenu 1MW/U i 3MW;

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona;

Uzasadnienie: Brak racjonalnego uzasadnienia zwiększenia wysokości budynków na terenie 1MW/U i 3MW, gdyż zabudowa na tym terenie ma tworzyć spójną kompozycyjnie całość z istniejącą zabudową.

- 4) ustalenia parametru 1 miejsce parkingowe na 1 lokal mieszkalny ze względu na dostęp do środków komunikacji publicznej;

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona;

Uzasadnienie: żądana wartość wskaźnika jest niezgodna ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta. Ze względu na znaczny stopień zainwestowania na obszarach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w tej części miasta utrzymano wskaźnik 1,5 miejsca postojowego na lokal mieszkalny.

- 5) ograniczenia terenu 1ZP rozgraniczającego 1MW/U i 3MW do 15m w związku z rezygnacją firmy AQUANET z zabezpieczenia w/w na magistralę wodociągową;

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona;

Uzasadnienie: uwaga niezgodna ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta w zakresie zmiany przeznaczenia terenu.

#### 27. Uwaga dotyczy:

- 1) dla działki nr: 7/2, 8, 9:

- a) likwidacji na terenie 1MW/U dopuszczenia usług w parterach budynków mieszkalnych wielorodzinnych lub dodania zapisu o dopuszczeniu samodzielnej zabudowy usługowej;

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona;

Uzasadnienie: dopuszczenie usług w parterach budynków mieszkalnych wielorodzinnych nie obliguje do ich realizacji, zaś budynki usługowe w formie zabudowy wolno stojącej są i tak dopuszczone zapisami planu.

- b) zmiany wysokości budynków na terenie 1MW/U – do 4 kondygnacji nadziemnych;

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona;

Uzasadnienie: określenie minimalnej liczby kondygnacji na terenie 1MW/U wynika z chęci kształtowania spójnej kompozycyjnie sylwety miasta i stworzenia reprezentacyjnego charakteru ul. Żabikowskiej, przy uwzględnieniu istniejącej zabudowy.

- c) zmiany dla terenu 1MW/U kąta nachylenia dachów stromych na powyżej 15°;

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona;

Uzasadnienie: w planie dla terenu 1MW/U zostały ustalone dachy strome, o kącie nachylenia połąci od 25° do 45°, co stanowi kontynuację przyjętej polityki Miasta w zakresie geometrii dachów. Zastosowanie zapisu o kącie nachylenia powyżej 15° spowodowałoby realizację niemalże dowolnych połąci dachowych.

- 2) dla działki nr: 31, 32, 33, 34:

- a) dopuszczenia lokalizacji budynków usługowych z zakresu handlu na terenie 1U;

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona;

Uzasadnienie: na terenie 1U ustalono lokalizację budynków usługowych z zakresu turystyki, rekreacji, sportu, hotelarstwa, gastronomii, usług biurowych, kultury, co stanowi szerokie spektrum usług. Wykluczenie handlu na terenie 1U podyktowane jest faktem, iż w tej części miasta osiągnięto już nasycenie funkcją handlową, której koncentrację postuluje się wzdłuż ul. Żabikowskiej.

- b) dopuszczenia dla terenów 1U, 4U dachów stromych o kątach nachylenia połąci dachowych powyżej 15°;

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona;

Uzasadnienie: w planie dla terenu 1U ustalono wyłącznie dachy płaskie, gdyż na terenie taka geometria dachu będzie stanowić kontynuację geometrii dachów na terenach sąsiednich, zaś na terenie 4U ustalono dachy płaskie lub strome, dla których określono kąty połąci dachowych. Dopuszczenie dachów o kącie nachylenia powyżej 15° spowoduje realizację niemalże dowolnych dachów i zaburzenie ładu przestrzennego w tych obszarach;

- 3) zmniejszenia min. wskaźnika miejsc postojowych dla obiektów handlowych z 45 na 2;

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona;

Uzasadnienie: uwaga niezgodna ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta.

- 4) wprowadzenia zakazu lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400,0 m<sup>2</sup>;

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona;

Uzasadnienie: likwidacja tego zapisu była jednym z powodów zmiany planu i wiązała się z chęcią usunięcia ograniczeń w zakresie powierzchni sprzedaży obiektów handlowych, przy jednoczesnym założeniu, że lokalizacja obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> tj. wielkopowierzchniowych musi być ustalona w Studium, co w przedmiotowym przypadku nie ma miejsca.

Przewodnicząca Rady Miasta Luboń  
(-) Teresa Zygmantowska

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XVII/131/2019

Rady Miasta Luboń

z dnia 16 grudnia 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.<sup>4)</sup>), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 506 ze zm.<sup>5)</sup>) i ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 869 ze zm.<sup>6)</sup>) Rada Miasta Luboń rozstrzyga co następuje:

Zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Luboń Centrum” – etap 2 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 Zygmantowska

---

<sup>4)</sup>Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2019 r. poz. 60, 235, 730, 1009, 1524, 1696, 1716, 1815.

<sup>5)</sup>Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2019 r. poz. 1309, 1571, 1696, 1815.

<sup>6)</sup>Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2019 r. poz. 1622, 1649, 2020.

## UZASADNIENIE

Burmistrz Miasta Luboń przystąpił do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Luboń Centrum” – etap 2, 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 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018r. 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 31 maja 2019 r. – 24 czerwca 2019 r. projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został po raz pierwszy wyłożony do publicznego wglądu i poddany dyskusji publicznej, która odbyła się w dniu 17 czerwca 2019 r. W terminie przewidzianym do składania uwag wpłynęło ich 18 i zostały rozstrzygnięte dnia 23 lipca 2019 r. przez Burmistrza Miasta Luboń. W związku z uwzględnieniem części uwag, w dniach 20 sierpnia 2019 r. – 10 września 2019 r. projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony po raz drugi do publicznego wglądu i poddany dyskusji publicznej, która odbyła się w dniu 29 sierpnia 2019 r. W terminie przewidzianym do składania uwag wpłynęło ich 7 i zostały rozstrzygnięte dnia 14 października 2019 r. przez Burmistrza Miasta Luboń. W związku z uwzględnieniem części uwag, w dniach 28 października 2019 r. – 19 listopada 2019 r. projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony po raz trzeci do publicznego wglądu i poddany dyskusji publicznej, która odbyła się w dniu 4 listopada 2019 r. W terminie przewidzianym do składania uwag wpłynęły ich 4 i zostały rozstrzygnięte dnia 6 grudnia 2019 r. przez Burmistrza Miasta Luboń. 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 mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej w zieleni: MN/U-Z, teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z towarzyszącymi usługami: MW, teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej: MW/U, teren zabudowy usługowej – usług różnych: U, teren zabudowy usługowej – usług użyteczności publicznych: UP, teren zabudowy usługowej – usług oświaty: UO, teren zabudowy usługowej – usług zdrowia: UZ, teren sportu i rekreacji: US, teren placów miejskich z usługami użyteczności publicznej: PM/UP, teren wód śródlądowych: W, teren zieleni otwartej: ZO.

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 2009r. nr 65, poz. 904), według której wskazano: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - MN, tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej - MW/U, tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - MW, tereny zabudowy usługowej: administracji - UA, oświaty - UO, turystyki - UT, sportu i rekreacji - US, opieki zdrowotnej, pomocy społecznej - UZ, komunikacji - UK oraz usług nieuciążliwych, magazynów i biur - UR, tereny infrastruktury technicznej gazownictwo - G, tereny dróg publicznych klasy głównej - KD G, tereny dróg publicznych klasy zbiorczej - KD Z, tereny dróg publicznych klasy lokalnej - KD L, tereny dróg publicznych klasy dojazdowej - KD D, ciągi pieszo-rowerowe - KDx, tereny zieleni urządzonej wysokiej i niskiej - ZP, teren wód powierzchniowych śródlądowych - WS.

Rada Miasta Luboń uchwałą nr XLIX/309/2014 z dnia 25 września 2014 r. przyjęła zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Luboń Centrum” – I etap (Dz. Urz. Woj. Wlkp. z dnia 28 listopada 2014 r., poz. 6393) obejmującą wybrane obszary w rejonie ulicy Okrzei oraz u zbiegu ulicy Wschodniej oraz Alei Jana Pawła II.

Opracowanie nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miało na celu zmianę ustaleń planu w zakresie wskaźników zabudowy oraz parametrów układu komunikacyjnego z jednoczesnym wprowadzeniem nowych uregulowań 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 II zakres prac objął działki ujęte w załączniku graficznym do uchwały nr XLI/315/2018 Rady Miasta Luboń z dnia 1 lutego 2018 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Luboń Centrum” z wyjątkiem działek nr ewid. 74/9, 74/8 z ark. 10 obręb Luboń oraz działki nr ewid. 1/14 z ark. 11, obręb Luboń, objętych etapem I. Rada Miasta Luboń dnia 14 marca 2019 r. podjęła uchwałę nr VII/48/2019 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Luboń Centrum” - etap 1.

Plan obejmuje obszar położony w granicach Miasta o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, obejmujący ściśle centrum Lubonia, w którym dominuje funkcja mieszkaniowo-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 uzupełnienie istniejącej na tym terenie zabudowy. Powyższe zmierza zatem do efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz wykorzystania jej walorów ekonomicznych. W celu zachowania ładu przestrzennego, w tym wymagań urbanistyki i architektury, oraz wkomponowania przyszłych inwestycji w istniejącą zabudowę ustalono w planie parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy takie jak: linie zabudowy, wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki, udział powierzchni biologicznie czynnej, gabaryty i wysokości projektowanej zabudowy, geometrię dachu. Walory architektoniczne i krajobrazowe uwzględniono poprzez wprowadzenie ustaleń dotyczących warunków sytuowania: reklam, tablic informacyjnych, szyldów, ogrodzeń i infrastruktury technicznej. Ponadto ustalono lokalizację dominant architektonicznych oraz ich parametry kształtując w ten sposób sylwetę miasta.

Wymagania dotyczące ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, 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, 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 występuje strefa układu urbanistycznego obejmująca część historycznego układu miasta Luboń wpisane do rejestru zabytków województwa wielkopolskiego pod numerem 794/Wlkp/A, obiekty oraz stanowiska archeologiczne wpisane do gminnej ewidencji zabytków, archeologiczna strefa ochrony konserwatorskiej, dla których ustalono wymagania w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej.

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 realizowanych w odniesieniu do terenów przeznaczonych pod zabudowę, a także na drogach publicznych.

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 gruntu, a także zapewniono możliwość udziału zainteresowanym w prowadzonej procedurze planistycznej poprzez możliwość składania wniosków i uwag, publiczny wgląd do projektu planu miejscowego oraz udział w zorganizowanych dyskusjach publicznych.

Na obszarze objętym planem uwzględniono szczególne wymagania w zakresie potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa poprzez ograniczenie wysokości zabudowy oraz wprowadzenie obowiązku dokonywania uzgodnień planowanych inwestycji ze względu na położenie w zasięgu powierzchni ograniczających lotniska wojskowego Poznań-Krzesiny, a także uwzględnienie strefy bezpiecznej eksploatacji podziemnych urządzeń teletechnicznych.

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 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 przepisów odrębnych.

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, ogłoszenia w prasie oraz obwieszczenia na tablicach ogłoszeń o:

1. przystąpieniu do sporządzania projektu planu,
2. wyłożeniu projektu do publicznego wglądu oraz dyskusji publicznej,
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 na 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 obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, nie wyznacza więc nowych terenów budowlanych, a jedynie weryfikuje parametry dla istniejących terenów. Realizacja nowej zabudowy będzie stanowić uzupełnienie aktualnego zagospodarowania terenu, a w związku z tym w pewnym stopniu wzrośnie transportochłonność układu przestrzennego. Utrzymano jednak istniejący, zaprojektowany układ drogowy, który uwzględnia poszerzenie parametrów głównych dróg oraz budowę nowych, dotąd niezrealizowanych połączeń komunikacyjnych. Na obszarze funkcjonuje transport zbiorowy i nadal może być obsługiwany przez komunikację zbiorową, ponieważ pozwalają na to parametry dróg określone w planie oraz poza granicami planu. Ustalenia planu umożliwiają również rozwój 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 niniejszy plan został przewidziany do pilnej zmiany.

Ustalenia planu są zgodne z kierunkami zagospodarowania przestrzennego określonymi w Studium, w którym wskazano, że w sytuacjach szczególnie uzasadnionych, zwłaszcza dla wprowadzenia obiektów i urządzeń służących ochronie środowiska przyrodniczego, ochronie zdrowia i życia mieszkańców, dopuszcza się w ograniczonym zakresie korektę w zakresie funkcji terenów, pod warunkiem uwzględnienia znanych już i ewentualnie nowych uwarunkowań. Wobec powyższego teren określony w Studium symbolem MN/U-Z teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej w zieleni określono jako teren zieleni urządzonej oznaczony na rysunku planu symbolem 21ZP, dla utrzymania arealu terenów zieleni, co przekłada się na korzyści w wymiarze ekologicznym i społecznym. Teren oznaczony w Studium symbolem UP – teren zabudowy usługowej – usług użyteczności publicznej określono na rysunku planu symbolem UZ jako teren zabudowy usługowej – usług zdrowia, co wynika z charakteru istniejącej, zabudowy oraz funkcjonujących tam podmiotów (przychodnia zdrowia, gabinety lekarskie, apteka).

Ustalenia planu uwzględniają w zakresie wysokości budynków mieszkalnych wielorodzinnych na terenach 1MW, 2MW, 10MW i 12MW istniejące zagospodarowanie terenu.

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 w obszarze objętym planem miejscowym były już zaplanowane w obowiązujących aktach 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 2009r. nr 65, poz. 904), zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Luboń Centrum” – I etap (Dz. Urz. Woj. Wlkp. z dnia 28 listopada

2014 r., poz. 6393) oraz miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Luboń Centrum” - etap 1 (Dz. Urz. Woj. Wlkp. z dnia 25 marca 2019 r., poz. 3094). Zapisy nowego planu nie wprowadzają nowych ustaleń w tym zakresie. Jednak z uwagi na to, że część inwestycji nie została jeszcze zrealizowana, będzie ona stanowić obciążenie dla budżetu Miasta. Dochody gminy mogą wzrosnąć z uwagi na wzrost podatku od nieruchomości.

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**