

UCHWAŁA NR XXIX/173/2009
RADY MIASTA LUBOŃ
z dnia 26 marca 2009 roku

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta
Luboń – „Stary Luboń”.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, Dz. U. z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203 i Nr 167, poz. 1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111) oraz art. 14 ust. 8 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Dz. U. z 2004 r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319 i Nr 225, poz. 1635, z 2007 r. Nr 127, poz. 880, z 2008 r. Nr 123, poz. 803, Nr 199, poz. 1227 i Nr 201, poz. 1237 i Nr 220, poz. 1413), **uchwała się, co następuje:**

DZIAŁ I
Ustalenia wstępne

Rozdział 1
Przedmiot i zakres planu

§ 1. 1. Zgodnie z Uchwałą Nr VII/41/2007 Rady Miasta Luboń z dnia 1 marca 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Luboń – „Stary Luboń”, po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Luboń” uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Miasta Luboń – „Stary Luboń”, o powierzchni ok. 135ha, zwany dalej planem miejscowym.

2. Integralnymi częściami planu miejscowego są:

- 1) rysunek planu miejscowego w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3.

§ 2. Plan miejscowy obejmuje obszar ograniczony od zachodu wschodnią granicą pasa drogowego ul. Żabikowskiej, (od granicy z planem „Luboń Północ” do styku z planem „Luboń Centrum”) dalej od południa i zachodu granicą opracowania planu „Luboń Centrum” aż do ul. Dworcowej, przecięcie ul. Dworcowej, torów kolejowych i ul. Armii Poznań do granicy opracowania planu „tereny po WPPZ”, aż do granicy miasta (rz. Warta) i dalej po granicy miasta do styku z pasem drogowym autostrady A2, od północy po granicy pasa drogowego autostrady i dalej po granicy opracowania planu „Luboń Północ”, do styku z ul. Żabikowską, którego granice określa załącznik nr 1 do uchwały, stanowiący rysunek planu.

Rozdział II

Główne zasady konstrukcji ustaleń planu miejscowego

§ 3. Następujące oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu miejscowego są obowiązującymi ustaleniami planu miejscowego:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub sposobie zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) obowiązujące linie zabudowy;
- 5) dominanta widokowa;
- 6) akcenty architektoniczne;
- 7) przeznaczenie terenów;
- 8) granice stref zewnętrznych ograniczonego użytkowania lotniska wojskowego Poznań-Krzesiny:
 - a) zewnętrzna granicy strefy II (granica wewnętrzna strefy III),
 - b) zewnętrzna granicy strefy III;
- 9) granica bezpośredniego zagrożenia powodzią;
- 10) tereny ochrony pośredniej zewnętrznej ujęcia wody;
- 11) tereny ochrony bezpośredniej ujęcia wody;
- 12) pomniki przyrody;
- 13) stanowiska archeologiczne;
- 14) obiekt zabytkowy wpisany do Rejestru Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;
- 15) obiekty zabytkowe;
- 16) strefa ochrony archeologicznej;
- 17) strefa ochrony konserwatorskiej.

§ 4. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **planie miejscowym** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w §1ust. 1 niniejszej uchwały;
- 2) **ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003r. (Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717, z poz. zm.);
- 3) **celu publicznym** - należy przez to rozumieć cel publiczny w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997r. ([Dz.U. 1997 nr 115 poz. 741](#), z poz. zm.);
- 4) **działce** - należy przez to rozumieć działkę w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 5) **klasie drogi** - rozumie się przez to przyporządkowanie drodze odpowiednich parametrów technicznych, wynikających z cech funkcjonalnych;
- 6) **liczbie kondygnacji** - należy przez to rozumieć minimalną lub maksymalną liczbę kondygnacji budynku, z wyjątkiem piwnic;
- 7) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, określającą najbliższe możliwe położenie ściany budynku w stosunku do granicy działki, dopuszcza się przekroczenie tej linii przez takie elementy jak: gzymsy, balkony, tarasy, wykusze, schody, podjazdy i ganki jednak nie więcej niż o 1,5 m;
- 8) **obowiązującej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, na której należy zlokalizować jedną z elewacji, z zastrzeżeniem, iż dopuszcza się cofnięcia zabudowy na długości nie większej niż 20% długości elewacji oraz wysunięcia o nie więcej niż 1,5 m elementów takich jak: gzymsy, balkony, tarasy, wykusze, schody, podjazdy i ganki;

- 9) **symbolu terenu** - należy przez to rozumieć numeryczne i literowe oznaczenie poszczególnych terenów określające ich przeznaczenie i możliwy sposób zagospodarowania określony w niniejszej uchwale;
- 10) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem;
- 11) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć zabudowaną powierzchnię działki zajęta pod budynki lub budowle za wyjątkiem dróg, liczone w ich największym rzucie poziomym bez uwzględniania kondygnacji podziemnych;
- 12) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, oraz rozporządzenia Wojewody;
- 13) **wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć maksymalną odległość w rzucie prostopadłym pomiędzy najwyższym punktem dachu budynku, a najniższym punktem gruntu rodzimego;
- 14) **usługach** – należy przez to rozumieć zespół czynności wykonywanych przez jedne podmioty gospodarcze na rzecz innych podmiotów lub osób w celu zaspokojenia ich potrzeb konsumpcyjnych lub produkcyjnych;
- 15) **ogrodzeniu ażurowym** – należy przez to rozumieć ogrodzenie o maksymalnej wysokości do 1,5 m, w którym część ażurowa pomiędzy elementami konstrukcyjnymi stanowi nie mniej niż 70% długości całkowitej ogrodzenia, za wyjątkiem podmurówki o wysokości nie większej niż 0,5 m.

§ 5. Ustala się następujące przeznaczenia terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami: **1MN – 56MN**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami: **1MN/U – 29MN/U**;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami: **1MW/U - 5MW/U**;
- 4) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami: **1U - 10U**;
- 5) tereny usług publicznych, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami: **1Up, 2Up**;
- 6) teren usług kultu religijnego, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem: **1Ukr**;
- 7) teren usług sportu i rekreacji, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem: **1US**;
- 8) tereny usług kultury, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami: **1Uk, 2Uk**;
- 9) tereny usług oświaty, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami: **1Uo, 2Uo**;
- 10) tereny zabudowy usługowej, produkcyjnej, składowej i magazynowej, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami: **1U/P, 2U/P**;
- 11) teren zabudowy usługowej, urządzonej zieleni publicznej, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem: **1U/ZP**;
- 12) tereny zieleni urządzonej, usług sportu i rekreacji, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami: **1Z/US, 2Z/US**;
- 13) tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami: **1Z -6Z**;
- 14) tereny urządzonej zieleni publicznej, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami: **1ZP – 12ZP**;
- 15) tereny wód powierzchniowych, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami: **1WS -8WS**;
- 16) teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem: **1E**;
- 17) teren infrastruktury technicznej – przepompowania, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem: **1K**;
- 18) tereny kolejowe, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami: **1TK – 4TK**;

- 19) teren parkingu - oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem: **1KDP**;
- 20) teren publicznej drogi klasy głównej, oznaczonej na rysunku planu miejscowego symbolem: **1KD-G**;
- 21) tereny publicznych dróg klasy zbiorczej, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami: **1KD-Z – 3KD-Z**;
- 22) teren publicznych dróg klasy lokalnej, oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: **1KD-L – 14KD-L**;
- 23) tereny publicznych dróg klasy dojazdowej, oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: **1KD-D – 29KD-D**;
- 24) tereny publicznych ciągów pieszo-jezdných, oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: **1KD-PJ – 9KD-PJ**;
- 25) tereny publicznych ciągów pieszych, oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: **1KD-P – 2KD-P**;
- 26) tereny dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: **1KDW – 9KDW**.

DZIAŁ II

Ustalenia ogólne

Rozdział 1

Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania przestrzennego inwestowania i kształtowania ładu przestrzennego

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

- 1) dla sytuowania urządzeń i budowli infrastruktury technicznej nie jest wymagane zachowanie ustalonych w planie miejscowym linii zabudowy;
- 2) zakazuje się lokalizacji reklam w liniach rozgraniczających dróg;
- 3) dopuszcza się grodzenie terenów, od strony dróg publicznych wyłącznie w postaci ogrodzenia ażurowego;
- 4) należy dążyć do maksymalnego zachowania istniejących zadrzewień a w szczególności wzdłuż ciągów komunikacyjnych oraz przy granicach terenów produkcyjnych sąsiadujących z terenami przeznaczonymi na inne funkcje;
- 5) zieleń izolacyjną na granicach terenów produkcyjnych należy kształtować jako zieleń w postaci drzew i krzewów tworzących naturalną przegrodę wizualną i chroniącą tereny sąsiednie od niekorzystnego oddziaływania;
- 6) dla istniejącej zabudowy, zlokalizowanej poza ustalonymi liniami zabudowy dopuszcza się przebudowę i nadbudowę budynków przy jednoczesnym obowiązku uwzględnienia określonych w uchwale parametrów dotyczących wysokości zabudowy, liczby kondygnacji, intensywności zabudowy i powierzchni biologicznie czynnej obowiązujących na danym terenie;
- 7) dla dachów o kącie nachylenia głównych połaci powyżej 30⁰ obowiązek stosowania kolorystyki dachów w odcieniach ceglastych, czerwieni i brązów;
- 8) zakaz lokalizacji samodzielnie stojących garaży i budynków gospodarczych przed frontową linią lokalizacji budynku przeznaczonego na funkcję podstawową na danym terenie, gdzie frontową linią lokalizacji budynku należy rozumieć jako linię na której zlokalizowana jest ściana zewnętrzna budynku od strony głównego wejścia do budynku;
- 9) obowiązek lokalizacji zabudowy zgodnie z ustalonymi na rysunku planu liniami zabudowy, z możliwością odstępstwa od tej zasady wyłącznie na zasadach określonych w niniejszej uchwale;
- 10) obowiązek lokalizacji zabudowy tak, by elewacja frontowa budynku usytuowana była równoległe do drogi, z której znajduje się główny wjazd na posesję;

- 11) obowiązek lokalizacji zabudowy o wysokości nie mniejszej niż 90% maksymalnej wysokości zabudowy dopuszczonej na terenie, na którym ustalono lokalizację dominanty widokowej, w miejscu lokalizacji dominanty widokowej;
- 12) obowiązek kształtowania zabudowy w miejscach wskazanych na lokalizację akcentów architektonicznych w sposób zapewniający wyróżnienie obiektu z otaczającej zabudowy poprzez zastosowanie materiałów o wysokiej jakości, stosowanie detali architektonicznych, akcentowania w bryle elewacji podziałów poziomych budynku;
- 13) możliwość lokalizacji jednego budynku mieszkalnego, jednego budynku gospodarczo-garażowego w zabudowie jednorodzinnej na jednej działce, z możliwością lokalizacji funkcji gospodarczej, garażowej i mieszkalnej w jednym budynku;
- 14) poza wymienionymi w pkt 13 zabudowaniami na terenach zabudowy mieszkaniowej z usługami dopuszcza się lokalizację na działce samodzielnego budynku przeznaczonego na usługi;
- 15) możliwość adaptacji mieszkań oraz lokalizacji nowych w zabudowie jednorodzinnej przeznaczonych na cele usług przedszkolnych, stanowiących nie więcej niż 70% powierzchni budynku przeznaczonego na funkcje mieszkalne, za wyjątkiem terenów objętych ponadnormatywnym oddziaływaniem hałasu pochodzącego od dróg i linii kolejowych.

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

- 1) ochronę pomników przyrody, wskazanych na rysunku planu miejscowego;
- 2) obowiązek ochrony wód podziemnych występujących w ramach stref ochrony bezpośredniej i pośredniej zewnętrznej ujęcia wody, pokazanych graficznie na rysunku planu miejscowego poprzez:
 - α) zakaz użytkowania gruntów do celów nie związanych z eksploatacją ujęcia wody w obrębie strefy ochrony bezpośredniej, a w szczególności:
 - zakaz wykonywania odkrywek i wierceń nie związanych z potrzebami ujęcia,
 - zakaz budowania obiektów lub urządzeń oraz wykonywania robót lub czynności nie związanych z pracą ujęcia,
 - zakaz odprowadzania ścieków do wód i gruntów,
 - zakaz składowania i gromadzenia śmieci i odpadów, zakopywania i spalania odpadów,
 - wprowadzania i pobyty zwierząt,
 - rolniczego i ogrodniczego, jak również wszelkiego innego wykorzystania terenu nie związanego z ujmowaniem wody, a w szczególności nawożenia gruntów nawozami mineralnymi lub naturalnymi i używania środków chemicznych do tępienia szkodników lub chwastów
 - zakładania cmentarzy;
 - β) nakaz ograniczenia przebywania osób nie zatrudnionych na stałe przy urządzeniach służących do poboru wody do niezbędnych potrzeb w obrębie strefy ochrony bezpośredniej;
 - χ) ograniczenia dla strefy ochrony pośredniej zewnętrznej ujęcia wody określone w decyzji Prezydenta Miasta Poznania z 17.04.200 r. nr OS-6210-15/99/2000-GW w sprawie ustanowienia strefy ochronnej dla infiltracyjnego ujęcia wody "Dębina" dla Poznania;
- 3) zakaz odprowadzania ścieków bezpośrednio do gruntu, cieków wodnych i rowów;
- 4) zakaz gromadzenia i magazynowania odpadów i złomu na wszystkich terenach za wyjątkiem składowania tymczasowego do czasu wywozu na właściwe składowiska odpadów;
- 5) obowiązek retencjonowania wód opadowych i roztopowych, na terenach innych niż drogi, które to wody powinny być rozprowadzone po gruncie w ramach nieruchomości;
- 6) dla terenów przeznaczonych pod zabudowę przemysłową oraz usługową zapewnienie nasycenia zielenią, a na styku z zabudową mieszkaniową należy wprowadzić zieleń izolacyjną z wykorzystaniem zieleni wysokiej;

- 7) obowiązek stosowania rozwiązań mających na celu minimalizację uciążliwości spowodowanych prowadzeniem działalności gospodarczej w celu ochrony powietrza atmosferycznego;
- 8) możliwość utworzenia lokalnych enklaw zieleni wysokiej np. w oparciu o istniejące aleje wzdłuż ulic lub wyznaczenie terenów zieleni wysokiej izolacyjnej na granicach terenów przemysłowych;
- 9) pokrycie zielenią wszelkich terenów niezabudowanych i nieutwardzonych na terenach przemysłowych;
- 10) obowiązek segregacji odpadów;
- 11) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wymagających lub mogących wymagać sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko, za wyjątkiem:
 - a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) instalacji do podziemnego magazynowania gazów łatwo palnych i paliw na terenach produkcyjnych i usługowych,
 - c) ośrodków wypoczynkowych lub hoteli,
 - d) parków rozrywki,
 - e) zespołów zabudowy przemysłowej i usługowej,
 - f) garaży lub parkingów,
 - g) linii kolejowych i dróg,
 - h) urządzeń przeciwpowodziowych,
 - i) ujęć wód;
- 12) lokalizacja nowych budynków, przeznaczonych na stały pobyt ludzi, w odległości mniejszej niż 150 m od skraju jezdni autostrady A2, zlokalizowanej poza granicami planu miejscowego, możliwa wyłącznie pod warunkiem zabezpieczenia przed negatywnym oddziaływaniem uciążliwości wywołanych ruchem drogowym, zgodnie z przepisami odrębnymi, staraniem i na koszt inwestora;
- 13) ustala się następujące dopuszczalne poziomy hałasu:
 - a) dla terenów:
 - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami **1MN – 56MN**,
jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową,
 - b) dla terenów:
 - zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **1MW/U - 5MW/U**,
 - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami **1MN/U – 29MN/U**,
jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe,
 - c) dla terenów:
 - usług publicznych, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami: **1Up, 2Up**,
 - usług kultu religijnego, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **1Ukr**,
 - usług kultury, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami: **1Uk, 2Uk**,
 - usług oświaty, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami: **1Uo, 2Uo**,
jak dla terenów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
 - d) dla terenów:
 - usług sportu i rekreacji, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem: **1US**,
 - zieleni urządzonej, usług sportu i rekreacji, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami: **1Z/US, 2Z/US**,

jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 8. 1. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się w przypadku wystąpienia zabytków archeologicznych rozpoczęcie ratowniczych badań wykopaliskowych, na koszt inwestora.

2. Dla Strefy Ochrony Archeologicznej i stanowisk archeologicznych, wskazanych na rysunku planu miejscowego ustala się:

- 1) obowiązek prowadzenie wszelkich inwestycji zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony dóbr kultury i zabytków;
- 2) obowiązek przeprowadzenia archeologicznych badań ratunkowych przed rozpoczęciem prowadzenia prac ziemnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Dla obiektu wpisanego do Rejestru Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, wskazanego na rysunku planu miejscowego, ustala się ochronę obiektu, dla których obowiązują przepisy odrębne w zakresie ochrony zabytków

4. Dla obiektów zabytkowych, wskazanych na rysunku planu miejscowego ustala się:

- 1) nakaz zachowania budynku w zakresie bryły, formy i rodzaju pokrycia dachu, układu i wystroju elewacji, formy stolarki okiennej i drzwiowej;
- 2) zakaz zmiany wyglądu w sposób niezgodny ze stylem obiektu w zakresie stosowanych materiałów zewnętrznych i kolorystyki;
- 3) przy remoncie elewacji nakaz odtworzeniem historycznych podziałów, detalu i kolorów, zgodnie z ich pierwowzorem;
- 4) przy wymianie stolarki okiennej i drzwiowej zewnętrznej nakaz dostosowania do pierwotnej historycznej formy oraz podziałów;
- 5) przy wymianie pokrycia dachu nakaz zachowania lub przywrócenia pierwotnego rodzaju pokrycia w zakresie formy i materiału.

5. Dla Strefy Ochrony Konserwatorskiej, wskazanej na rysunku planu miejscowego ustala się:

- 📁 ① obowiązek prowadzenie wszelkich inwestycji zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony dóbr kultury i zabytków;
- 📐 ① realizację dachów o kącie nachylenia głównych połaci od 30° do 45°, krytych dachówką lub materiałem dachówko-podobnym;
- 📐 ① realizację elewacji budynków w jasnych kolorach pastelowych;
- 📐 ① zakaz umieszczania anten, reklam na elewacjach frontowych budynków;
- 📐 ① obowiązek akcentowania podziałów poziomych budynków, okapów, gzymsów;
- 🚫 ① zakaz wycinki drzew przyulicznych, chyba że ich lokalizacja stwarza niebezpieczeństwo w ruchu samochodowym.

§ 9.1. Dla terenów wszystkich dróg publicznych zakazuje się lokalizacji reklam w liniach rozgraniczających.

2. Ustala się zakaz realizacji napowietrznych sieci infrastruktury technicznej za wyjątkiem elektroenergetycznych sieci przesyłowych.

3. Ustala się obowiązek uwzględnienia w przypadku budowy lub przebudowy układu drogowego rozwiązań przystosowanych do korzystania przez osoby niepełnosprawne,

oraz rozwiązań zmniejszających emisję hałasu na odcinkach, z których emisja hałasu może spowodować przekroczenie akustycznych standardów jakości środowiska.

4. Lokalizacja obiektów budowlanych powinna odbywać się w sposób zapewniający ochronę ludności zgodnie z wymogami obrony cywilnej, określonymi przepisami odrębnymi.

5. Tereny oznaczone symbolami: 1KD-G, 1KD-Z – 3KD-Z, 1KD-L – 14KD-L, 1KD-D – 29KD-D, 1KD-PJ – 9KD-PJ, 1KD-P, 2KD-P, 1KDP, 1MW/U, 1Uk, 2Uk, 1Uo, 2Uo, 1Up, 2Up, 1Uk, 1US, 1Z/US, 2Z/US, 1ZP – 12ZP, 1W, 1E, wyznacza się pod lokalizację inwestycji celu publicznego.

§ 10. Ustala się:

- 1) obowiązek uwzględnienia przepisów odrębnych przy zagospodarowaniu terenów sąsiadujących z terenami kolejowymi;
- 2) dla terenów 18KD-D, 6KD-PJ, 5-6KDW, 34-35MN, 55MN, 18MN/U, 5-6U, 5-6Z i zabudowy zlokalizowanych w granicach bezpośredniego zagrożenia powodzią:
 - a) zakaz wykonywania robót oraz czynności, które mogą utrudnić ochronę przed powodzią, a w szczególności:
 - wykonywanie urządzeń wodnych oraz wznoszenia innych obiektów budowlanych,
 - sadzenia drzew lub krzewów, z wyjątkiem plantacji wiklinowych na potrzeby regulacji wód oraz roślinności stanowiącej element zabudowy biologicznej dolin rzecznych lub służącej do wzmocnienia brzegów, obwałowań lub odsypisk,
 - zmiany ukształtowania terenu, składowania materiałów oraz wykonywania innych robót, z wyjątkiem robót związanych z regulacją lub utrzymywaniem wód a także utrzymywaniem lub odbudową, rozbudową lub przebudową wałów przeciwpowodziowych wraz z ich infrastrukturą,
 - b) zakaz lokalizowania inwestycji zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, gromadzenia ścieków, odchodów zwierzęcych, środków chemicznych, a także innych materiałów, które mogą zanieczyścić wody, prowadzenia odzysku lub unieszkodliwiania odpadów, w tym w szczególności ich składowania,
 - c) możliwość odstępstwa od zakazów o których mowa w pkt 2 lit a) przy spełnieniu wymogów wynikających z przepisów odrębnych – prawo wodne, przy jednoczesnym zakazie podpiwniczenia budynków;
- 3) ograniczenia wynikające z utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska wojskowego Poznań - Krzesiny w Poznaniu dla terenów objętych strefą II i strefą III obszaru.

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

- 1) prowadzenie sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg, z dopuszczeniem odstępstwa w przypadku, gdy warunki techniczne lub ukształtowanie terenu uniemożliwia takie prowadzenie;
- 2) możliwość budowy, rozbudowy i przebudowy sieci elektroenergetycznych;
- 3) zakaz lokalizacji obiektów uniemożliwiających dojazd do urządzeń elektroenergetycznych, stacji trafo;
- 4) możliwość lokalizacji stacji transformatorowych na wszystkich terenach określonych w planie miejscowym;
- 5) sieci elektroenergetyczne 15kV i niższe należy realizować wyłącznie jako sieci kablowe;
- 6) możliwość budowy, rozbudowy i przebudowy sieci telekomunikacyjnych;

- 7) możliwość lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowej wyłącznie na terenach 1U/P, 2U/P, 1U, 3U, 5U, 6U, 7U jako stacje przekaźnikowe zlokalizowane na budynkach lub budowlach z jednoczesnym zakazem lokalizacji wolnostojących masztów;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
 - a) możliwość budowy, rozbudowy i przebudowy sieci gazowych,
 - b) dla gazociągów niskiego i średniego ciśnienia należy zachować strefę kontrolowaną od gazociągu o szerokości nie mniejszej niż 1m (po 0,5 m z każdej strony od osi gazociągu) w ramach której zakazuje się zabudowy kubaturowej niezwiązanej z funkcjonowaniem gazociągu, oraz nasadzeń w postaci zieleni wysokiej,
 - c) możliwość lokalizowania zbiorników na gaz do celów grzewczych i technologicznych na terenach produkcyjnych i usługowych, wyłącznie jako zbiorników podziemnych;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
 - α) możliwość budowy, rozbudowy i przebudowy sieci ciepłowniczych,
 - β) możliwość zaopatrzenia w ciepło z kolektorów słonecznych lub indywidualnych kotłowni o sprawności energetycznej nie mniejszej niż 75%,
 - χ) dla nowo realizowanych inwestycji dopuszcza się stosowanie do celów grzewczych paliw płynnych, gazowych oraz alternatywnych źródeł energii, przy jednoczesnym zakazie stosowania węgla;
- 10) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) możliwość budowy, rozbudowy i przebudowy sieci wodociągowych,
 - b) możliwość budowy magistralnych sieci wodociągowych na terenach innych niż drogi publiczne,
 - c) dopuszcza się korzystanie z indywidualnych ujęć wody wyłącznie do czasu rozbudowy miejskiej sieci wodociągowej,
 - d) dopuszcza się zachowanie istniejących studni kopanych i płytkich studni wierconych jako źródła wody dla celów porządkowych i gospodarczych,
 - e) zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej, oraz nasadzeń drzew dla:
 - wodociągów do 250 mm – w odległości mniejszej niż 3 m od skraju przewodu, liczonego w obydwie strony,
 - wodociągów od 251 do 500 mm – w odległości mniejszej niż 5 m od skraju przewodu, liczonego w obydwie strony,
 - wodociągów powyżej 501 mm – w odległości mniejszej niż 8 m od skraju przewodu, liczonego w obydwie strony;
- 11) w zakresie odprowadzanie ścieków:
 - a) możliwość budowy, rozbudowy i przebudowy sieci kanalizacji sanitarnej,
 - b) obowiązek odprowadzania ścieków do oczyszczalni ścieków poprzez zbiorczą sieć kanalizacji sanitarnej,
 - c) odprowadzanie ścieków do szczelnych, bezodpływowych zbiorników wyłącznie jako rozwiązanie tymczasowe, do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej,
 - d) w przypadku ścieków z terenów przemysłowych, które mogą wpływać negatywnie na stan sieci kanalizacyjnej należy je podczyścić przed odprowadzeniem do zbiorczej sieci kanalizacyjnej, z uwzględnieniem przepisów odrębnych ,
 - e) nowo projektowane sieci kanalizacyjne należy realizować jako sieci rozdzielcze,
 - f) utrzymanie istniejących przepompowni ścieków oraz możliwość lokalizacji nowych na wszystkich terenach za wyjątkiem terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną;
- 12) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
 - a) możliwość budowy, rozbudowy i przebudowy sieci kanalizacji deszczowej,
 - b) obowiązek maksymalnego retencjonowania wód opadowych i roztopowych na terenach własnych,
 - c) możliwość odprowadzania nie zanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych do gruntu i rowów,
 - d) zakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji sanitarnej,

- e) zakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych z terenów objętych planem miejscowym do systemu odwadniającego autostrady A2,
 - f) wody opadowe i roztopowe ujęte w szczelne, otwarte lub zamknięte systemy kanalizacyjne pochodzące: z zanieczyszczonej powierzchni szczelnej terenów przemysłowych, składowych, obiektów magazynowania i dystrybucji paliw, baz transportowych, budowli kolejowych, dróg a także parkingów o powierzchni powyżej 0,1 ha, wprowadzane do wód lub do ziemi nie powinny zawierać substancji zanieczyszczających w ilościach przekraczających normy określone przepisami odrębnymi;
- 13) zasadę wstępnej segregacji odpadów i usuwanie ich zgodnie z zasadami przyjętymi na terenie miasta;
 - 14) odpady komunalne należy poddać odzyskowi, a w przypadku składowania należy odpady te unieszkodliwiać w sposób zgodny z wymaganiami ochrony środowiska oraz planami gospodarki odpadami;
 - 15) odpady komunalne, których nie udało się poddać odzyskowi, powinny być tak unieszkodliwiane, aby składowane były wyłącznie te odpady, których unieszkodliwienie w inny sposób było niemożliwe z przyczyn technologicznych lub nieuzasadnione z przyczyn ekologicznych lub ekonomicznych;
 - 16) możliwość prowadzenia kolektorów deszczowych w terenach innych niż drogi publiczne, jeżeli wynika to z ukształtowania terenu.

2. Poza określonymi w planie miejscowym drogami, dopuszcza się lokalizację wydzielonych dojazdów pod warunkiem zachowania szerokości nie mniejszej niż 8 m w liniach rozgraniczających.

3. Obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych na własnej działce w granicach terenu, na którym lokalizowana jest inwestycja w ilości:

- 1) nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jedno mieszkanie lub jeden budynek mieszkalny w zabudowie jednorodzinnej;
- 2) nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 30 m² powierzchni użytkowej usług oraz budynków biurowych;
- 3) nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej obiektów produkcyjnych;
- 4) nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 200 m² powierzchni obiektów składowych i magazynowych;
- 5) nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej obiektów pełniących funkcje nie wymienione wyżej.

4. Ustala się obowiązek budowy i przebudowy dróg publicznych, spowodowanych inwestycją niedrogową, zgodnie z przepisami odrębnymi - ustawy o drogach publicznych.

5. Przebudowa dróg publicznych, wynikających z potrzeb obsługi terenów produkcyjnych, usługowych i dostosowania ich do przenoszenia ruchu pojazdów ciężkich z koniecznością stosowania rozwiązań zmniejszających emisję hałasu na odcinkach, z których emisja hałasu może spowodować przekroczenie akustycznych standardów jakości środowiska, staraniem i na koszt inwestora.

6. Dla istniejącej drogi **1KD-G** oraz terenów kolejowych **1TK – 4TK** należy stosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne w celu ograniczenia wielkości emisji hałasu do poziomu nie powodującego przekroczeń wartości dopuszczalnej na terenach o określonych standardach akustycznych, z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

7. Obsługa komunikacyjna terenów z dróg zbiorczych, lokalnych, dojazdowych, ciągów pieszo-jezdnych i dróg wewnętrznych.

8. Dla sytuowania nowej zabudowy należy zachować warunki zabudowy i minimalne odległości od krawędzi jezdni wynikające z przepisów odrębnych.

9. Zakazuje się sytuowania nowych zjazdów z drogi **1KD-G**.

10. Ustala się możliwość realizacji ścieżek rowerowych zlokalizowanych w liniach rozgraniczających ulic: **1KD-G, 1KD-Z – 3KD-Z, 3KD-L, 6KD-L, 7KD-L, 8KD-L, 9KD-L, 12KD-L, 13KD-L, 14KD-L** oraz wzdłuż terenów **WS** na terenach urządzonej zieleni publicznej **ZP** oraz terenie zieleni urządzonej **6Z**.

11. Dopuszcza się realizację dróg klasy technicznej dojazdowej jako dróg jednoprzestrzennych z możliwością realizacji miejsc postojowych w liniach rozgraniczających dróg.

§ 12. 1. Poza określonymi w ustaleniach szczegółowych zasadami i warunkami dzielenia nieruchomości objętych planem miejscowym dopuszcza się dokonywanie wydzielen mających na celu powiększenie sąsiedniej działki oraz wydzielen pod drogi wewnętrzne i parkingi.

2. W ramach planu miejscowego ustala się obowiązek zapewnienia bezpośredniej dostępności komunikacyjnej do dróg publicznych lub poprzez drogi wewnętrzne, lub ustanowioną służebność gruntową dla wszystkich działek przeznaczonych pod zabudowę.

3. Ustala się obowiązek dokonywania wydzielen pod działki w sposób zapewniający zlokalizowanie granic działki równolegle i prostopadle do sąsiadujących z nią ulic, z możliwością odstępstwa od tej zasady:

- 1) o nie więcej niż 10°;
- 2) w przypadku gdy warunki terenowe uniemożliwiają prowadzenie podziałów zgodnie z przyjętą zasadą.

§ 13. Do czasu docelowego zagospodarowania terenów dopuszcza się utrzymanie ich dotychczasowego zagospodarowania i użytkowania.

§ 14. W planie miejscowym ustala się stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości **30%**.

DZIAŁ III

Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych

§ 15.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: **1MN – 56MN** ustala:

- 1) możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) możliwość realizacji zabudowy gospodarczej i garażowej na terenie jako towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej;
- 3) zakaz lokalizacji zabudowy szeregowej.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1., za wyjątkiem terenów wymienionych w ust. 3, w zakresie parametrów i wskaźników zabudowy ustala się:

- 1) wysokość zabudowy nie większa niż 9 m;
- 2) liczba kondygnacji nie większa niż 2;
- 3) powierzchnia zabudowy nie większa niż 40% powierzchni działki;
- 4) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni działki;
- 5) dachy płaskie lub strome o kącie nachylenia połaci 30-45°;
- 6) dla budynku gospodarczo-garażowego powierzchnię zabudowy nie większą niż 40 m² o wysokości jednej kondygnacji plus poddasze użytkowe (do 3 m dla budynków o dachu płaskim i 5 m dla budynków o dachu stromym).

3. Na terenach **36MN**, **38MN**, **54MN**, **55MN**, **56MN** w zakresie parametrów i wskaźników zabudowy ustala się:

- 1) wysokość zabudowy nie większa niż 12 m;
- 2) liczba kondygnacji nie większa niż 3;
- 3) powierzchnia zabudowy nie większa niż 40% powierzchni działki;
- 4) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni działki;
- 5) dachy płaskie lub strome o kącie nachylenia połaci 30-45°;
- 6) dla budynku gospodarczo-garażowego powierzchnię zabudowy nie większą niż 40 m² o wysokości jednej kondygnacji plus poddasze użytkowe (do 3 m dla budynków o dachu płaskim i 5 m dla budynków o dachu stromym).

4. Na terenach **54MN**, **55MN**, **56MN** ustala się:

- 1) możliwość zachowania dotychczasowej funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) zakaz rozbudowy i realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

5. Ustala się wielkość nowo wydzielonych działek nie mniejszą niż:

- 1) 450 m² dla zabudowy bliźniaczej;
- 2) 700 m² dla zabudowy wolnostojącej.

6. Dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę i przebudowę w granicy działki przy jednoczesnym spełnieniu ustaleń określonych w ust. 2, 3, 4.

§ 16. 1. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: **1MW/U - 5MW/U** ustala się możliwość realizacji:

- 1) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – jako utrzymanie istniejącej zabudowy, bez możliwości lokalizacji nowych budynków;
- 2) zabudowy usługowej, za wyjątkiem terenu 3MW/U, dla którego dopuszcza się wyłącznie adaptację istniejącej zabudowy na funkcję usługową.

2. Funkcje, o których mowa w ust. 1 pkt 1 i 2, mogą występować łącznie lub samodzielnie w ramach działki/budynku.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1., w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, ustala się:

- 1) powierzchnia zabudowy nie większa niż 60% powierzchni działki;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 20% powierzchni działki;
- 3) wysokość zabudowy nie większa niż 12 m;
- 4) liczba kondygnacji nie większa niż 3;
- 5) dachy płaskie lub strome o kącie nachylenia połaci od 30 do 40°.

4. Ustala się wielkość nowo wydzielonych działek nie mniejszą niż 600 m².

§ 17. 1. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: **1MN/ U – 29MN/U** ustala się możliwość realizacji:

- 1) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zabudowy usługowej.

2. Funkcje, o których mowa w ust. 1 pkt 1 i 2, mogą występować łącznie lub samodzielnie w ramach działki/budynku.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1., w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, ustala się:

- 1) powierzchnia zabudowy nie większa niż 50% powierzchni działki;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 20% powierzchni działki;
- 3) wysokość zabudowy nie większa niż 12 m;
- 4) liczba kondygnacji nie większa niż 3;
- 5) dachy płaskie lub strome o kącie nachylenia połąci od 30 do 45°.

4. Ustala się wielkość nowo wydzielonych działek nie mniejszą niż 500 m².

5. Dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej oraz dla zabudowy usługowej sąsiadującej z inną zabudową usługową dopuszcza się budowę, rozbudowę, nadbudowę i przebudowę w granicy działki przy jednoczesnym spełnieniu ustaleń określonych w ust. 2, 3, 4.

§ 18. 1. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: **1U- 10U**, ustala się możliwość realizacji:

- 1) zabudowy usługowej, w tym handlu o powierzchni handlowej do 2000 m²;
- 2) mieszkania dla właściciela jako towarzyszącego obiektowi usługowemu, zlokalizowanego w budynku usługowym lub samodzielnym budynku wolnostojącym;
- 3) drobnej produkcji nieuciążliwej dla środowiska.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1., w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, ustala się:

- 1) powierzchnia zabudowy nie większa niż:
 - a) 60% powierzchni działki na terenach 2U,
 - b) 50% powierzchni działki na terenach 3U, 4U, 7U, 9U, 10U,
 - c) 40% powierzchni działki na terenach 1U, 5U, 6U, 8U;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 20% powierzchni działki;
- 3) wysokość zabudowy nie większa niż 14 m;
- 4) liczba kondygnacji nie większa niż 3;
- 5) dachy płaskie lub strome o kącie nachylenia połąci od 30° do 40°.

3. Ustala się wielkość nowo wydzielonych działek nie mniejszą niż 1000 m².

§ 19. 1. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: **1Up, 2Up** ustala się możliwość realizacji zabudowy usługowej przeznaczonej pod inwestycje celu publicznego.

2. Na terenie **2Up** dopuszcza się możliwość realizacji mieszkań jako towarzyszących obiektowi usługowemu, zlokalizowanych w budynku usługowym.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1., w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, ustala się:

- 1) powierzchnia zabudowy nie większa niż 50% powierzchni działki;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 20% powierzchni działki;
- 3) wysokość zabudowy nie większa niż 15 m;
- 4) liczba kondygnacji nie większa niż 4;
- 5) dachy płaskie lub strome o kącie nachylenia połaci od 30° do 40°.

4. Ustala się wielkość nowo wydzielonych działek nie mniejszą niż 800 m².

§ 20. 1. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **1Ukr** ustala się przeznaczenia pod usługi kultu religijnego, kościoł.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1., w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, ustala się:

- 1) powierzchnia zabudowy nie większa niż 50% powierzchni działki;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 20% powierzchni działki;
- 3) wysokość zabudowy nie większa niż 25 m;
- 4) dachy o dowolnym kształcie i pokryciu.

3. Ustala się wielkość nowo wydzielonych działek nie mniejszą niż 800 m².

§ 21. 1. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **1US** ustala się możliwość realizacji:

- 1) zabudowy przeznaczonej pod usługi sportu i rekreacji;
- 2) usług handlu i gastronomii towarzyszących funkcji sportowo-rekreacyjnej, stanowiącej łącznie nie więcej niż 20% powierzchni użytkowej budynków przeznaczonych pod usługi sportu i rekreacji;
- 3) terenowych obiektów sportowych i rekreacyjnych wraz z infrastrukturą towarzyszącą.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1., w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, ustala się:

- 1) powierzchnia zabudowy nie większa niż 40% powierzchni działki;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni działki;
- 3) wysokość zabudowy nie większa niż 15 m;
- 4) dachy o kącie nachylenia połaci do 30°.

3. Ustala się wielkość nowo wydzielonych działek nie mniejszą niż 800 m².

§ 22. 1. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: **1Uk, 2Uk** ustala się możliwość realizacji usług kultury.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1., w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, ustala się:

- 1) powierzchnia zabudowy nie większa niż 60% powierzchni działki;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 20% powierzchni działki;
- 3) wysokość zabudowy nie większa niż 15 m;
- 4) dachy o dowolnym kształcie i pokryciu.

3. Ustala się wielkość nowo wydzielonych działek nie mniejszą niż 800 m².

§ 23. 1. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: **1Uo, 2Uo** ustala się możliwość realizacji usług oświaty, szkolnictwa oraz obiektów i urządzeń sportowych towarzyszących usługom oświaty.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1., w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, ustala się:

- 1) powierzchnia zabudowy nie większa niż 40% powierzchni działki;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni działki;
- 3) wysokość zabudowy nie większa niż 18 m;
- 4) dachy o dowolnym kształcie i pokryciu.

3. Ustala się wielkość nowo wydzielonych działek nie mniejszą niż 2000 m².

§ 24. 1. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: **1U/P, 2U/P** ustala się możliwość realizacji:

- 1) zabudowy produkcyjnej, składów, magazynów, hurtowni;
- 2) zabudowy usługowej, w tym handlu o powierzchni handlowej do 2000 m²;
- 3) mieszkania dla właściciela jako towarzyszącego obiektowi usługowemu, zlokalizowanego w budynku usługowym lub samodzielnym budynku wolnostojącym.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1., w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, ustala się:

- 1) powierzchnia zabudowy nie większa niż 60% powierzchni działki;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 20% powierzchni działki;
- 3) wysokość zabudowy nie większa niż 20 m;
- 4) dachy o dowolnym kształcie i pokryciu.

3. Ustala się wielkość nowo wydzielonych działek nie mniejszą niż 800 m².

§ 25. 1. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **1U/ZP**, ustala się możliwość realizacji:

- 1) zabudowy usługowej, w tym handlu o powierzchni handlowej do 2000 m²;
- 2) mieszkania dla właściciela jako towarzyszącego obiektowi usługowemu, zlokalizowanego w budynku usługowym lub samodzielnym budynku wolnostojącym;
- 3) zieleni urządzonej;
- 4) ciągów pieszych i rowerowych;
- 5) obiektów małej architektury i oświetlenia.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1., w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, ustala się:

- 1) powierzchnia zabudowy nie większa niż 60% powierzchni;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 20% powierzchni działki;
- 3) wysokość zabudowy nie większa niż 17 m;
- 4) liczba kondygnacji nie większa niż 4;
- 5) dachy płaskie lub strome o kącie nachylenia połąci od 30° do 40°.

3. Ustala się wielkość nowo wydzielonych działek nie mniejszą niż 1000 m².

§ 26. 1. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: **1Z/US**, **2Z/US** ustala się możliwość realizacji:

- 1) zieleni urządzonej;
- 2) ciągów pieszych i rowerowych;
- 3) obiektów małej architektury;
- 4) urządzeń sportowo-rekreacyjnych.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1., w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, ustala się:

- 1) zakaz zabudowy obiektami kubaturowymi;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 60% powierzchni działki.

3. Ustala się wielkość nowo wydzielonych działek nie mniejszą niż 2000 m².

4. Ustala się zakaz grodzenia terenów.

§ 27. 1. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: **1Z -6Z**, dopuszcza się realizację zieleni niskiej i wysokiej oraz obiektów małej architektury i oświetlenia.

2. Nie mniej niż 70% powierzchni terenów, o których mowa w ust. 1. należy pozostawić jako biologicznie czynną i zagospodarować zielenią niską i wysoką.

3. Na terenie **5Z** obowiązuje zakaz użytkowania gruntów na cele niezwiązane z eksploatacją ujęcia wody. Dopuszcza się wyłącznie realizację urządzeń i obiektów służących ochronie zasobów wodnych oraz ochronie przeciwpowodziowej przy jednoczesnym zakazie nasadzeń drzew mogących zagrozić trwałości obwałowań przeciwpowodziowych.

4. Podział terenu wyłącznie w ustalonych liniach rozgraniczających terenów.

§ 28. 1. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: **1ZP -12ZP** dopuszcza się realizację:

- 1) zieleni urządzonej;
- 2) ciągów pieszych i rowerowych;
- 3) obiektów małej architektury i oświetlenia;
- 4) terenowych urządzeń sportowych;
- 5) parkingów na terenach **6ZP**.

2. Nie mniej niż 70% powierzchni terenów, o których mowa w ust. 1. należy pozostawić jako biologicznie czynną i zagospodarować zielenią niską i wysoką.

3. Dopuszcza się grodzenie placów zabaw w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od granicy cieków wodnych.

§ 29. 1. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: **1WS - 8WS** ustala się pozostawienie terenu jako biologicznie czynnego.

2. Na terenach o których mowa w ust. 1. dopuszcza się realizację urządzeń służących ochronie przeciw powodziowej i gospodarce wodami opadowymi.

3. Na terenach o których mowa w ust. 1., za wyjątkiem terenu **8WS** dopuszcza się realizację mostów i kładek.

§ 30. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **1E** ustala się realizację zabudowy przeznaczonej pod stację trafo.

2. Dopuszcza się zabudowę kubaturową o wysokości nie większej niż 4m.
3. Ustala się powierzchnię zabudowy nie większą niż 80% powierzchni terenu.
4. Ustala się powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 10% powierzchni terenu.
5. Dopuszcza się dachy o dowolnej konstrukcji i kształcie.
6. Ustala się podział zgodnie z liniami rozgraniczającymi terenu.

§ 31. 1. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **1K** dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń służących gospodarce wodno-kanalizacyjnej.

2. Ustala się obowiązek wyгородzenia terenu w sposób zabezpieczający przed dostępem osób postronnych.

3. Dopuszcza się zabudowę kubaturową o wysokości nie większej niż 5m.
4. Ustala się powierzchnię zabudowy nie większą niż 70% powierzchni terenu.
5. Ustala się powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 20% powierzchni terenu.
6. Dopuszcza się dachy o dowolnej konstrukcji i kształcie.
7. Ustala się podział zgodnie z liniami rozgraniczającymi terenu.

§ 32. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: **1TK – 4TK** dopuszcza się realizację infrastruktury i urządzeń służących komunikacji kolejowej w sposób i na warunkach określonych przepisami odrębnymi.

§ 33. 1. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **1KDP** dopuszcza się możliwość realizacji parkingu terenowego.

2. Ustala się powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 20% powierzchni terenu.
3. Ustala się podział zgodnie z liniami rozgraniczającymi terenu.

§ 34. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **1KD-G** ustala się szerokość w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu miejscowego.

§ 35. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: **1KD-Z – 3KD-Z** ustala się szerokość w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu miejscowego.

§ 36. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: **1KD-L – 14KD-L** ustala się szerokość w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu miejscowego.

§ 37. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: **1KD-D – 29KD-D** ustala się szerokość w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu miejscowego.

§ 38. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: **1KD-PJ – 9KD-PJ** ustala się szerokość w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu miejscowego.

§ 39. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: **1KD-P – 2KD-P** ustala się szerokość w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu miejscowego.

§ 40. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: **1KDW – 9KDW** ustala się szerokość w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu miejscowego.

RZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE

§ 41. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi.

§ 42. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

**Załącznik nr 2 do
Uchwały nr XXIX/173/2009
Rady Miasta Luboń
z dnia 26 marca 2009r.**

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Luboń – „Stary Luboń”.

Na podstawie art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (jednolity tekst Dz. U. z 2001 roku Nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami) oraz art. 17 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami) w związku z uwagami wniesionymi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Luboń - "Stary Luboń", wyłożonego w okresie od 22.12.2008 r. do 16.01.2009 r. do publicznego wglądu oraz wyznaczenia czternastodniowego terminu składania uwag do projektu planu (do 30.01.2009 r.), zarządza się, co następuje:

1. Uwagę wniesioną pismem z dnia 07.01.2009 r. przez osobę fizyczną, dotyczącą zmiany w tekście uchwały w §29, dopuszczenie ogrodzenie terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem 7ZP, **uwzględnić częściowo** i dokonać korekty w zapisach planu, tj. wprowadzić zapis: „Dopuszcza się grodzienie placów zabaw w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od granicy cieków wodnych” oraz usunąć zapis: „Ustala się zakaz grodzienia terenów”.
2. Uwagę wniesioną pismem z dnia 22.01.2009 r. przez osobę fizyczną, dotyczącą możliwości budowy budynku warsztatu mechanicznej pojazdowej o powierzchni 60 m² na terenie działki nr 73/2 przy granicy z działką sąsiednią, **nie rozstrzygać**, ponieważ uwaga jest bezprzedmiotowa – inwestycja ta jest zgodna z ustaleniami planu dla terenu, na którym znajduje się działka.
3. Uwagę wniesioną pismem z dnia 27.01.2009 r. przez osoby fizyczne, dotyczącą możliwości budowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego na terenie działki nr 128/2, **nie rozstrzygać**, ponieważ uwaga jest bezprzedmiotowa – inwestycja ta jest zgodna z ustaleniami planu dla terenu, na którym znajduje się działka.
4. Uwagę wniesioną pismem z dnia 27.01.2009 r. przez osoby fizyczne, dotyczącą możliwości rozbudowy domu mieszkalnego w zabudowie bliźniaczej na działce nr 64, **uwzględnić** i dokonać korekty w zapisach planu dla tego terenu, tj. wprowadzić zapis: "w przypadku zabudowy bliźniaczej dopuszcza się budowę i rozbudowę budynków na granicy działki".
5. Uwagi wniesione pismem z dnia 30.01.2009 r. przez osobę fizyczną, dotyczące:
 - 1) Połączenie drogi - ul. Dąbrowskiego do istniejącej ul. Krańcowej - **nie uwzględnić**. Przeprowadzenie drogi koliduje z planowanym zagospodarowaniem działki;
 - 2) Rozwiązanie komunikacyjne w związku z planowym podłączeniem projektowanego osiedla w sąsiedztwie mpzp - **uwzględnić częściowo**, w granicach planu należy powiększyć teren 14KD-L przy skrzyżowaniu z 26KD-D i 9KD-PJ, umożliwiając lepsze rozwiązanie komunikacyjne, np. skrzyżowanie typu rondo;
 - 3) Przywrócenie funkcji mieszkalnictwa jednorodzinnego - **uwzględnić**, projekt planu miejscowego zgodnie z ustaleniami studium przewiduje na przedmiotowym terenie zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Należy dopuścić w projekcie planu zabudowę mieszkaniową wielorodzinną bez możliwości jej rozbudowy i realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

- 4) Dostosowanie planu do istniejącej funkcji - **nie uwzględnić**, ustalenia planu dopuszczają realizację parkingów na terenie zieleni urządzonej, pozostałe funkcje terenów określone w planie miejscowym są zgodne z stanem faktycznym i/lub kierunkami określonymi w Studium.
6. Uwagi wniesione pismem z dnia 29.01.2009 r. przez PAJO Sp. z o.o., dotyczące zagospodarowania terenów zgodnie z przedstawionym wykazem działek, gdyż symbole terenów określonych we wniosku zostały podane nieprawidłowo i odnosiły się do innych terenów:
 - 1) Umożliwienie zlokalizowania miejsc postojowych obsługujących inwestycję poza granicami terenu tej inwestycji (§11 ust. 3) - **nie uwzględnić**;
 - 2) Dopuszczenie modernizacji i zmiany lokalizacji istniejących zjazdów po uzgodnieniu z gestorem drogi (§11 ust. 9) - **nie uwzględnić**;
 - 3) Zmiana maksymalnej powierzchni zabudowy z 40% na 50% (§19 ust. .2 pkt 1) - **uwzględnić** i dokonać korekty w zapisach planu, oraz rysunku planu;
 - 4) Zmiana przeznaczenia terenu oznaczonego symbolem 6Z na teren o symbolu 8U - **uwzględnić** i dokonać korekty w projekcie planu;
 - 5) Na terenie 8U zmiana obowiązującej linii zabudowy na nieprzekraczalną i wrysowanie jej w odległości 8m od terenu 1KD-G - **uwzględnić** i dokonać korekty w rysunku planu;
 - 6) Wyznaczyć nieprzekraczalną linię zabudowy dla terenu 8U w odległości 6m od terenu 3TK i 4m od terenu 10ZP - **uwzględnić** i dokonać korekty w rysunku planu.
7. Uwagę wniesioną pismem z dnia 30.01.2009 r. przez PAJO PLUS Sp. z o.o., dotyczącą zmiany tekstu uchwały w §26 ust.1 pkt 1, tj. zwiększenia powierzchni handlowej z 2000 m² do 20000 m² **nie uwzględnić**, ponieważ zapis ten byłby niezgodny z obowiązującym "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Luboń" z dnia 25 września 2008 r..

.....

**Załącznik nr 3 do
Uchwały nr XXIX/173/2009
Rady Miasta Luboń
z dnia 26 marca 2009r.**

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Luboń – „Stary Luboń”, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 roku, Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami), Rada Miasta Luboń uchwala, co następuje:

1. Na obszarze objętym **miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Miasta Luboń – „Stary Luboń”** przewiduje się następujące inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, komunikacji i inżynierii, które należą do zadań własnych gminy:
 - 1) przebudowa oraz rozbudowa istniejących i realizacja nowych dróg;
 - 2) budowa, rozbudowa i ewentualna przebudowa sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz elektrycznej;
2. Nie określa się harmonogramu realizacji wymienionych inwestycji.
3. Powyżej wymienione inwestycje mogą być finansowane z środków własnych gminy lub przy wykorzystaniu dotacji unijnych oraz partnerstwa publiczno-prywatnego, mających na celu finansowe wsparcie realizacji inwestycji.

UZASADNIENIE

Przedmiotowa uchwała wypełnia dyspozycję wynikającą z uchwały Nr VII/41/2007 Rady Miasta Luboń z dnia 1 marca 2007 r., o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Luboń - "Stary Luboń".

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego sporządza się zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80 poz. 717 z późn. zm.). Uchwalenie planu miejscowego dla Miasta Luboń - "Stary Luboń" przyczynia się do poprawy standardów życia, obsługi komunikacyjnej oraz wyposażenia w infrastrukturę na terenach zainwestowanych oraz zapewnienia warunków prawno-przestrzennych dla rozwoju budownictwa mieszkaniowego oraz działalności gospodarczej.

Plan obejmuje w większości tereny zainwestowane. Sposób zagospodarowania terenu oraz sposób obsługi komunikacyjnej i infrastruktury tego obszaru, przy zachowaniu przepisów szczególnych, dostosowany został do istniejącego stanu zainwestowania terenów przyległych. Ze względu na obszar zagrożony występowaniem powodzi, sąsiedztwo terenów kolejowych, obszar ograniczonego użytkowania dla lotniska wojskowego Poznań - Krzesiny, strefy ochrony konserwatorskiej i archeologicznej oraz zabytki, ustalenia planu wprowadzają ograniczenia wynikające z obowiązujących przepisów szczegółowych, poprawiające bezpieczeństwo oraz środowisko życia mieszkańców. Przedmiotowy plan miejscowy uwzględnia m.in.: zapisy dot. stref ochronnych ujęć wody i ochrony przed powodzią ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo Wodne (Dz. U. 2001 Nr 115 poz. 1229) oraz zapisy dot. zagospodarowania terenów sąsiadujących z terenami kolejowymi ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (Dz.U. Nr 16, poz. 94 z późn. zm.).

W wyniku przeprowadzonej analizy zgodności z polityką przestrzenną gminy określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Luboń stwierdzono zgodność ustaleń planu ze Studium.

Na miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Miasta Luboń - "Stary Luboń" składają się ustalenia zawarte w niniejszej uchwale wraz z następującymi załącznikami:

- 3) nr 1 – rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący część graficzną planu,
- 4) nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- 5) nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

W trakcie realizacji planu miejscowego zawiadomiono wymagane przepisami prawa instytucje oraz ogłoszono w prasie i poprzez obwieszczenie na tablicy urzędu o przystąpieniu do opracowania planu miejscowego. Projekt planu uzyskał akceptację komisji urbanistycznej i

został poddany opiniowaniu i uzgadnianiu przez określone ustawą instytucję.

Po zakończeniu procedury opiniowania i uzgodnień, która potwierdziła prawidłowość przyjętych w planie rozwiązań, projekt został wyłożony do publicznego wglądu i poddany ocenie publicznej. Informację o wyłożeniu planu do publicznego wglądu umieszczono poprzez publikację w prasie, obwieszczenie wywieszone na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Luboń. Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w siedzibie Urzędu w terminie od dnia 22 grudnia 2008 r. do dnia 16 stycznia 2009 r., a publiczna debata nad przyjętymi rozwiązaniami odbyła się w dniu 12 stycznia 2009 r. Do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu zostało złożonych siedem uwag, spośród których Burmistrz Miasta Luboń uwzględnił cztery uwagi, jedną w całości, a trzy częściowo. Odpowiednio do sposobu rozpatrzenia uwag, wprowadzono zmiany do projektu planu, nie wymagające ze względu na swój zakres, konieczności ponowienia czynności formalno-prawnych, w tym ponownego uzgodnienia.

Miejscowy plan, przedkładany do uchwalenia, jest zgodny z polityką przestrzenną miasta oraz właściwymi ustawami i przepisami szczególnymi, nie pozostając w sprzeczności z interesem publicznym oraz uwzględniając wymagania ochrony środowiska, tworzy podstawę do realizacji celu, o którym mowa wcześniej.

Procedura sporządzania planu zgodna jest z obowiązującym prawem, projekt planu spełnia wymogi merytoryczne i formalne, wobec czego podjęcie uchwały jest zasadne.