

**UCHWAŁA NR XXII/134/2016  
RADY MIASTA LUBOŃ**

z dnia 21 lipca 2016 r.

**w sprawie : zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Luboń  
„Tereny po WPPZ” – etap I.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. Nr 446) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zm.), Rada Miasta Luboń uchwala, co następuje:

**DZIAŁ I.  
Ustalenia ogólne**

**§ 1.** 1. Po stwierdzeniu zgodności ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Luboń ze zmianami” przyjętego uchwałą Nr XXXII/195/2013 Rady Miasta Luboń z dnia 23 maja 2013 r. oraz w nawiązaniu do uchwały Nr XXIX/179/2013 Rady Miasta Luboń z dnia 7 marca 2013 r., uchwały Nr XXXVI/219/2013 Rady Miasta Luboń z dnia 26 września 2013 r. i uchwały Nr XXXVII/231/2013 Rady Miasta Luboń z dnia 24 października 2013 r. uchwala się pierwszy etap zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Luboń „Tereny po WPPZ”, zwanego dalej planem.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik nr 1, stanowiący część graficzną, zwaną dalej rysunkiem planu, opracowany w skali 1:1000 i zatytułowany: **zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Luboń „Tereny po WPPZ” – etap I;**
- 2) załącznik nr 2 – stanowiący rozstrzygnięcie Rady Miasta Luboń o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 – stanowiący 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.

3. Granice obowiązywania planu określone są na rysunku planu.

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

- 1) **budynku punktowym** – należy przez to rozumieć budynek mieszkalny wielorodzinny, wielokondygnacyjny, wolno stojący, którego przekrój poprzeczny ma kształt zbliżony do kwadratu lub koła;
- 2) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°;
- 3) **dominancie architektonicznej** – należy przez to rozumieć element kompozycji urbanistycznej wyróżniający się określonymi cechami np. wysokością, typem architektury, stanowiący akcent przestrzenny;
- 4) **działce** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 5) **działce ogrodowej** – należy przez to rozumieć działkę w rozumieniu ustawy o ogrodach działkowych;
- 6) **funkcji uzupełniającej** - należy przez to rozumieć sposób zagospodarowania terenu lub użytkowania obiektu na terenie o określonym przeznaczeniu, który uzupełnia lub wzbogaca funkcję podstawową, o wielkości nie większej niż 30% dopuszczonej powierzchni zabudowy lub powierzchni użytkowej;
- 7) **łączniku** – należy przez to rozumieć nadziemne parterowe przejście między budynkami o przezroczystych, np. przeszklonych ścianach, nieprzesłaniających widoku;
- 8) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków;
- 9) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, na której musi być usytuowane co najmniej 50% długości zewnętrznych ścian frontowych budynków;
- 10) **pieszojezdni** – rozumie się przez to pas terenu przeznaczony dla ruchu pieszych oraz pojazdów samochodowych i rowerów na zasadach obowiązujących w strefie zamieszkania;
- 11) **powierzchni całkowitej zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji, w tym piwnic, poddaszy i tarasów, mierzonych po obrysie zewnętrznym ścian wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, z uwzględnieniem tynków, okładzin i balustrad;
- 12) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię wszystkich budynków, zlokalizowanych na działce, mierzoną po obrysie ścian zewnętrznych, bez schodów zewnętrznych, ramp, tarasów;

- 13) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw, innych niż stanowiące podstawę prawną niniejszej uchwały, wraz z aktami wykonawczymi;
- 14) **reklamie wielkoformatowej** – należy przez to rozumieć samodzielny obiekt w formie tablicy wraz z elementami konstrukcyjnymi, trwale związany z gruntem przeznaczony wyłącznie do ekspozycji napisów, znaków graficznych i innych elementów dekoracyjnych o charakterze informacyjnym lub marketingowym o powierzchni powyżej 6m<sup>2</sup>;
- 15) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar, wydzielony liniami rozgraniczającymi, oznaczony numerem i symbolem literowym, dla którego ustalono przeznaczenie;
- 16) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miasta w Luboniu;
- 17) **uciążliwości dla środowiska** – należy przez to rozumieć zjawiska fizyczne lub stany powodujące przekroczenie standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych;
- 18) **ulicy jednoprzestrzennej** – należy przez to rozumieć ulicę o nawierzchni kształtowanej jako jedna płaszczyzna z zachowaniem spadków niezbędnych dla odprowadzania wód opadowych;
- 19) **urządzeniach infrastruktury technicznej** – należy przez to rozumieć sieci wodociągowe, elektroenergetyczne, gazownicze, ciepłownicze, kanalizacyjne, telekomunikacyjne (infrastruktura techniczna liniowa) oraz stacje transformatorowe i rozdzielcze (infrastruktura techniczna kubaturowa);
- 20) **usługach różnych** – należy przez to rozumieć usługi: handlu, gastronomii, oświaty, zdrowia i opieki społecznej, rekreacji i wypoczynku, kultury, sakralne, administracji, biurowe, inne mające charakter usług powszechnych dla ludności, za wyjątkiem usług hotelowych;
- 21) **zasadach akustyki budowlanej** – należy przez to rozumieć projektowanie rozkładu pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi lub innych, wymagających komfortu akustycznego w taki sposób, aby zachowany został standard akustyczny, określony w Polskiej Normie PN-87 B02151/02.

§ 3. Następujące obowiązujące ustalenia planu przedstawiono graficznie na rysunku planu:

- 1) przeznaczenie terenów;
- 2) granice administracyjne i planistyczne:
  - a) granica obszaru objętego planem,
  - b) granica administracyjna miasta Luboń;

- 3) granice terenów lub obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych:
- a) budynki wpisane do rejestru zabytków,
  - b) budynki wpisane do gminnej ewidencji zabytków,
  - c) obszar zagrożenia powodziowego, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (Q 0,2%),
  - d) obszar szczególnego zagrożenia powodziowego, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q 1%),
  - e) obszar szczególnego zagrożenia powodziowego, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (Q 10%);
- 4) linie regulacyjne:
- a) rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub sposobie zagospodarowania,
  - b) linia zabudowy obowiązująca,
  - c) linia zabudowy nieprzekraczalna;
- 5) oznaczenia dodatkowe:
- a) granica strefy ochrony konserwatorskiej wpisanej do rejestru zabytków,
  - b) granica archeologicznej strefy ochrony konserwatorskiej,
  - c) strefa lokalizacji stanowisk archeologicznych,
  - d) granica strefy uciążliwego oddziaływania drogi wojewódzkiej,
  - e) strefa izolacyjna,
  - f) strefa zieleni wysokiej - istniejąca,
  - g) strefa podłączenia terenu do drogi wojewódzkiej - rejonu skrzyżowań,
  - h) strefa lokalizacji strumienia,
  - i) strefa ruchu pieszego,
  - j) przejścia piesze,
  - k) strefa lokalizacji dominanty architektonicznej,
  - l) strefa przestrzeni integracyjnej ROD,
  - m) strefa wjazdów,
  - n) linie nasadzeń alejowych,

- o) kładka pieszo-rowerowa,
- p) przebieg linii energetycznej 110 KV wraz ze strefą oddziaływania,
- q) strefa ochrony ujęcia wody „Dębina”,
- r) strefa „A” oddziaływania akustycznego od lotniska Poznań - Krzesiny,
- s) strefa „B” oddziaływania akustycznego od lotniska Poznań – Krzesiny.

**§ 4. 1.** Dla obszaru, o którym mowa w § 1 plan ustala:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagania wynikające z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiekty podlegających ochronie, ustalone na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Ustalenia planu określone są w treści niniejszej uchwały oraz na rysunku planu.

**DZIAŁ II.**  
**Ustalenia szczegółowe**  
**Rozdział 1.**

**Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu  
lub różnych zasadach zagospodarowania**

**§ 5.** Dla obszaru, o którym mowa w § 1 ustala się podstawowe przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami:  
**1MW, 2MW, 3MW, 4MW, 5MW, 6MW;**
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami:  
**1MW/U, 2MW/U, 3MW/U, 4MW/U, 5MW/U;**
- 3) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1U, 2U, 3U, 4U, 5U;**
- 4) tereny zabudowy produkcyjno - usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1P/U, 2P/U, 3P/U;**
- 5) tereny sportu i rekreacji, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1US, 2US, 3US;**
- 6) tereny dróg publicznych dojazdowych, oznaczone na rysunku symbolami: **1KDD, 2KDD, 3KDD;**
- 7) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW;**
- 8) tereny placów wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KP, 2KP, 3KP;**
- 9) tereny ciągów pieszo - rowerowych, oznaczone na rysunku symbolami: **1KX, 2KX;**
- 10) teren komunikacji publicznej i zieleni naturalnej, oznaczony na rysunku planu symbolem:  
**1KD/ZN;**
- 11) teren rodzinnego ogrodu działkowego, oznaczony na rysunku planu symbolem: **1ZD;**
- 12) teren zieleni naturalnej, oznaczony na rysunku planu symbolem: **1ZN;**
- 13) teren wód powierzchniowych, oznaczony na rysunku planu symbolem: **1WS;**
- 14) teren infrastruktury technicznej, oznaczony na rysunku planu symbolem: **1K.**

**Rozdział 2.**  
**Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

**§ 6. 1.** Na obszarze planu ustala się system ulic i placów, oparty na historycznych osiach kompozycyjnych.

2. Nakazuje się lokalizowanie nowej zabudowy zgodnie z obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy.

3. Zakazuje się lokalizowania:

1) reklam przesłaniających istotne elementy i detale wystroju architektonicznego obiektów, np. obramowań portali i okien, balustrad, gzymsów i zwieńczeń, płycin i kompozycji sztukatorskich, połączeń dachowych oraz reklam wielkoformatowych na całym terenie objętym planem, z wyjątkiem terenu 1U, przy czym reklamy należy lokalizować w odległości co najmniej 8,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej nr 430, znajdującej się poza granicami planu;

2) tymczasowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem zabudowy na terenie 1U;

3) sieci infrastruktury technicznej w formie urządzeń napowietrznych, z wyjątkiem elementów oświetleniowych i stacji transformatorowych, z zastrzeżeniem § 6 ust. 7 pkt 5.

4. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej **1MW, 2MW, 3MW, 4MW, 5MW, 6MW** ustala się:

1) lokalizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych z możliwością wprowadzenia funkcji uzupełniającej usług nieuciążliwych w parterach;

2) forma zabudowy wolno stojąca, z układami dachów stromych i płaskich;

3) dopuszczenie na terenie 4MW lokalizacji budynku punktowego w strefie lokalizacji dominanty architektonicznej, oznaczonej symbolem na rysunku planu;

4) dopuszczenie na terenach 3MW, 5MW form zabudowy kwartałowej, zwartej;

5) dopuszczenie lokalizacji dojazdów, pieszojezdni;

6) dopuszczenie wjazdów na teren 1MW w strefach, oznaczonych symbolem na rysunku planu;

7) możliwość lokalizacji parkingów podziemnych i naziemnych, z dopuszczeniem lokalizacji parkingów naziemnych wielokondygnacyjnych, z zastrzeżeniem pkt 2;

8) obowiązek wprowadzenia nasadzeń alejowych w miejscach, oznaczonych symbolem na rysunku planu oraz urządzenia zieleni towarzyszącej zabudowie z dopuszczeniem obiektów małej architektury;

9) zakaz grodzenia terenu;

10) możliwość lokalizacji stacji transformatorowych wbudowanych lub wolno stojących;

- 11) nakaz stosowania lic ceglanych ścian budynków, nieotynkowanych, na powierzchni nie mniejszej niż 50% pow. ścian;
- 12) dopuszczenie zastosowania tynków na elewacjach w kolorze białym lub beżowym, przy czym powierzchnia ścian otynkowanych nie może być większa niż 50% pow. ścian.

5. Dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej **1MW/U, 2MW/U, 3MW/U, 4MW/U, 5MW/U** ustala się:

- 1) lokalizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami:
  - a) wbudowanymi na terenach 1MW/U, 3MW/U, 4MW/U,
  - b) wbudowanymi lub zlokalizowanymi w obiektach wolno stojących na terenach 2MW/U, 5MW/U;
- 2) obowiązek adaptacji istniejącej zabudowy przemysłowej na cele mieszkalno-usługowe na terenie 5MW/U;
- 3) zakaz lokalizacji budynków zamieszkania zbiorowego;
- 4) forma zabudowy: wolno stojąca, dachy strome;
- 5) nakaz zachowania obiektów wpisanych do rejestru zabytków, oznaczonych na rysunku planu numerami 1, 9, 10, 12 budynków o wartościach historycznych objętych strefą ochrony konserwatorskiej oraz budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków, z możliwością ich adaptacji na cele mieszkalno-usługowe;
- 6) na terenie 1MW/U, 2MW/U zakaz lokalizacji nowej zabudowy w odległości mniejszej niż 10 m od budynków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, oznaczonych symbolem na rysunku planu;
- 7) nakaz uwzględnienia warunków wynikających z położenia terenu w granicy strefy uciążliwego oddziaływania drogi wojewódzkiej, oznaczonej symbolem na rysunku planu, zgodnie z zasadami podanymi w § 7 ust. 2;
- 8) dopuszczenie lokalizacji dojazdów, pieszojezdni, parkingów podziemnych i naziemnych oraz bocznic kolejowej;
- 9) nakaz zachowania zieleni wysokiej istniejącej oraz wprowadzenia nasadzeń alejowych w miejscach oznaczonych symbolem na rysunku planu;
- 10) dopuszczenie lokalizacji małej architektury;
- 11) dopuszczenie grodzenia terenów 1MW/U, 4MW/U;



- 12) możliwość lokalizacji stacji transformatorowych wbudowanych lub wolno stojących;
- 13) nakaz stosowania lic ceglanych ścian budynków, nieotynkowanych, na powierzchni nie mniejszej niż 50% pow. ścian;
- 14) dopuszczenie zastosowania tynków na elewacjach w kolorze białym lub beżowym, przy czym powierzchnia ścian otynkowanych nie może być większa niż 50% pow. ścian.

6. Dla terenów zabudowy usługowej **1U, 2U, 3U, 4U, 5U** ustala się:

- 1) lokalizację obiektów usługowych:
  - a) na terenie 1U, 4U, 5U - obiektów usług różnych,
  - b) na terenie 2U - obiektów usług oświaty,
  - c) na terenie 3U - wielofunkcyjnego ośrodka usług różnych o znaczeniu ponadlokalnym z uzupełniającą funkcją mieszkalną;
- 2) forma zabudowy wolno stojąca z dowolną geometrią dachu;
- 3) w strefie ochrony konserwatorskiej na terenach 3U, 4U i 5U nakaz zachowania obiektów wpisanych do rejestru zabytków, oznaczonych na rysunku planu numerami 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 oraz budynków o wartościach historycznych, wpisanych do ewidencji zabytków oraz budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków, z możliwością ich adaptacji na cele mieszkalno-usługowe;
- 4) dopuszczenie lokalizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych na terenie 3U, przy czym funkcja ta może występować wyłącznie w budynkach istniejących;
- 5) dopuszczenie lokalizacji usług hotelowych na terenie 3U wyłącznie w budynku, oznaczonym nr 6 na rysunku planu;
- 6) dopuszczenie przeszklonych łączników komunikacyjnych na terenie 3U;
- 7) obowiązek wprowadzenia na terenie 3U strefy ruchu pieszego w miejscu, oznaczonym symbolem na rysunku planu;
- 8) obowiązek urządzenia zieleni ozdobnej i dopuszczenie obiektów małej architektury;
- 9) dopuszczenie lokalizacji dojazdów, dojazdów i parkingów podziemnych;
- 10) możliwość lokalizacji stacji transformatorowych wbudowanych lub wolno stojących;
- 11) nakaz zapewnienia przejść pieszych w miejscach oznaczonych symbolem na rysunku planu;

- 12) nakaz stosowania lic ceglanych ścian budynków, nieotynkowanych, na powierzchni nie mniejszej niż 50% pow. ścian;
- 13) dopuszczenie zastosowania tynków na elewacjach w kolorze białym, beżowym, popielatym, przy czym powierzchnia ścian otynkowanych nie może być większa niż 50% pow. ścian;
- 14) zakaz grodzenia działek, za wyjątkiem zlokalizowanych na terenie 2U.

7. Dla terenów zabudowy produkcyjno - usługowej **1P/U, 2P/U, 3P/U** ustala się:

- 1) lokalizację centrum logistycznego, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;
- 2) dopuszczenie lokalizacji obiektów usługowych;
- 3) forma zabudowy wolno stojąca z dowolną geometrią dachu;
- 4) dopuszczenie lokalizacji dojazdów, placów manewrowych oraz parkingów dla samochodów ciężarowych;
- 5) dopuszczenie lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej;
- 6) obowiązek zagospodarowania zielenią stref izolacyjnych oznaczonych symbolem na rysunku planu, zgodnie z zasadami podanymi w § 7 ust. 3;
- 7) nakaz zastosowania tynków na elewacjach w kolorze białym, beżowym lub popielatym;
- 8) nakaz zachowania obiektu wpisanego do rejestru zabytków, oznaczonego na rysunku planu numerem 11, budynków o wartościach historycznych objętych strefą ochrony konserwatorskiej oraz budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków, z możliwością ich adaptacji na cele usługowo - produkcyjne.

8. Dla terenów sportu i rekreacji **1US, 2US, 3US** ustala się:

- 1) lokalizację obiektów sportu i rekreacji:
  - a) na terenie 1US - lokalizację wielofunkcyjnego zespołu usytuowanych w zieleni obiektów kubaturowych i urządzeń plenerowych,
  - b) na terenie 2US - lokalizację nadbrzeża portowego,
  - c) na terenie 3US - lokalizację obiektów, związanych ze sportem wodnym;
- 2) forma obiektów wolno stojąca;
- 3) dowolna geometria dachu;
- 4) zakaz grodzenia działek na terenie 2US;

- 5) nakaz lokalizacji dominanty architektonicznej na terenie 1US, w strefie oznaczonej symbolem na rysunku planu;
- 6) dopuszczenie zastosowania tynków na elewacjach w kolorze białym lub beżowym;
- 7) dopuszczenie lokalizacji dojeżdż, dojazdów.

9. Dla terenów dróg publicznych dojazdowych **1KDD, 2KDD, 3KDD** ustala się:

- 1) lokalizację ulic dojazdowych;
- 2) nakaz wydzielenia jezdni, jedno lub dwustronnego chodnika i pasów zieleni na terenie 1KDD, z dopuszczeniem lokalizacji ścieżki rowerowej;
- 3) dopuszczenie zagospodarowania w formie ulicy jednoprzestrzennej, pieszojezdnej na terenach 2KDD, 3KDD;
- 4) dopuszczenie lokalizacji wiat przystanków autobusowych na terenie 1KDD;
- 5) możliwość lokalizacji sieci infrastruktury technicznej.

10. Dla terenów dróg wewnętrznych **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW** ustala się:

- 1) lokalizację dróg wewnętrznych;
- 2) nakaz wydzielenia jezdni, jedno lub dwustronnego chodnika i pasów zieleni;
- 3) dopuszczenie lokalizacji ścieżek rowerowych;
- 4) dopuszczenie lokalizacji wiat przystanków autobusowych na terenach 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW;
- 5) możliwość lokalizacji sieci infrastruktury technicznej;
- 6) nakaz ukształtowania nawierzchni jezdni w sposób zapewniający uspokojony ruch pojazdów samochodowych na terenach 2KDW, 3KDW, 5KDW.

11. Dla terenów placów wewnętrznych **1KP, 2KP, 3KP** ustala się:

- 1) wyznaczenie pasa jezdni i stref ruchu pieszego, wprowadzenie do wnętrza placów zieleni ozdobnej oraz nasadzeń alejowych;
- 2) lokalizację parkingu na terenie 3KP oraz dopuszczenie miejsc postojowych na terenach 1KP, 2KP;
- 3) dopuszczenie lokalizacji ścieżek rowerowych;

- 4) w strefach ruchu pieszego obowiązek zastosowania jednolitej kompozycji posadzki dla każdego z terenów;
- 5) dopuszczenie lokalizacji wiat przystanków autobusowych na terenach 1KP, 2KP;
- 6) możliwość lokalizacji sieci infrastruktury technicznej.

12. Dla terenów ciągów pieszo-rowerowych **1KX, 2KX** ustala się:

- 1) lokalizację dróg rowerowych i ścieżek pieszych;
- 2) zastosowanie ujednoliconej kompozycji posadzki dla każdego z terenów, z zastosowaniem materiałów naturalnych;
- 3) dopuszczenie lokalizacji elementów małej architektury, z obowiązkiem wykształcenia jednorodności jej form przestrzennych pod względem materiałowym i kolorystycznym;
- 4) dopuszczenie lokalizacji pasa zieleni;
- 5) możliwość lokalizacji sieci infrastruktury technicznej;
- 6) zakaz wyznaczania miejsc parkingowych.

13. Dla terenów komunikacji publicznej i zieleni naturalnej **1KD/ZN** ustala się:

- 1) lokalizację części skrzyżowania wielopoziomowego i zieleni;
- 2) możliwość wyznaczenia miejsc parkingowych;
- 3) możliwość lokalizacji sieci infrastruktury technicznej.

14. Dla terenu rodzinnego ogrodu działkowego **1ZD** ustala się:

- 1) zagospodarowanie zielenią w formie upraw ogrodniczych, a także zielenią urządzoną o funkcji rekreacyjnej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji na działkach ogrodowych zabudowy w formie altan działkowych oraz obiektów gospodarczych, zgodnie z przepisami ustawy o ogrodach działkowych;
- 3) dopuszczenie lokalizacji infrastruktury ogrodowej, w tym rozbudowy istniejącej świetlicy na części terenu ogólnego, w strefie przestrzeni integracyjnej ROD, oznaczonej symbolem na rysunku planu.

15. Dla terenu zieleni naturalnej **1ZN** ustala się:

- 1) zagospodarowanie zielenią trawiastą;
- 2) zachowanie jako otwartego Strumienia Junikowskiego z możliwością regulacji jego linii brzegowej w strefie lokalizacji strumienia, oznaczonej symbolem na rysunku planu;

- 3) dopuszczenie lokalizacji ścieżek pieszych, plenerowych urządzeń sportowo rekreacyjnych, elementów małej architektury;
- 4) możliwość lokalizacji kładki pieszo-rowerowej w miejscu oznaczonym symbolem na rysunku planu oraz przez Strumień Junikowski;
- 5) zakaz grodzenia terenu.

16. Dla terenu wód powierzchniowych **1WS** ustala się:

- 1) zakaz zabudowy za wyjątkiem urządzeń hydrotechnicznych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji pomostów, związanych z funkcją rekreacyjną;
- 3) dopuszczenie zmiany przebiegu linii brzegowej w celu dostosowania do potrzeb rekreacji i sportu;
- 4) możliwość przeprowadzenia kładki pieszo-rowerowej w miejscu oznaczonym symbolem na rysunku planu.

17. Dla terenu infrastruktury technicznej **1K** ustala się lokalizację przepompowni ścieków.

### **Rozdział 3.**

#### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**

**§ 7. 1.** Na obszarze planu ustala się wymóg działań na rzecz poprawy stanu środowiska niezależnie od przeznaczenia terenu:

- 1) zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych, podziemnych i gruntów, a także utrzymywania otwartych kanałów i zbiorników ściekowych;
- 2) nakaz wykonania powierzchni terenów komunikacji i parkingów w sposób uniemożliwiający przenikanie zanieczyszczeń ropopochodnych do podłoża i wód gruntowych, za wyjątkiem terenów 1KX, 2KX;
- 3) zakaz wprowadzania do powietrza atmosferycznego zanieczyszczeń w ilościach powodujących przekroczenia norm dopuszczalnych, określonych przepisami odrębnymi;
- 4) zakaz realizacji obiektów produkcyjnych, z wyjątkiem dopuszczonych ustaleniami planu na terenie 1P/U, 2P/U i 3P/U;
- 5) nakaz ograniczenia zasięgu uciążliwości na terenach: 1P/U, 2P/U, 3P/U do granic tych terenów;
- 6) zakaz lokalizowania urządzeń emitujących promieniowanie elektromagnetyczne przekraczające dopuszczalne normy określone w przepisach odrębnych;

- 7) stosowanie do celów grzewczych i grzewczo-technologicznych ekologicznych źródeł ciepła z zachowaniem emisyjnych standardów środowiska;
- 8) zagospodarowanie odpadów niebezpiecznych i innych – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) zagospodarowanie odpadów komunalnych – zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku w gminie;
- 10) obowiązek segregacji i gromadzenia odpadów na posesjach w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia oraz ich odbiór i dalsze zagospodarowanie zgodnie z systemem oczyszczania przyjętym regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie miasta Luboń oraz przepisami odrębnymi;
- 11) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej, a w przypadku jej braku - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 12) nakaz zachowania dla nowej zabudowy dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi:
  - a) dla terenów 1MW, 2MW, 3MW, 4MW, 5MW, 6MW jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
  - b) dla terenów 1MW/U, 2MW/U, 3MW/U, 4MW/U, 5MW/U, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
  - c) dla terenu 2U jak dla terenów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
  - d) dla terenów 1US, 2US, 3US, 1ZD, 1ZN jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 13) nakaz zachowania istniejącej zieleni łąkowej i istniejących zadrzewień;
- 14) nakaz zachowania istniejących drzew oraz wprowadzenie nowych nasadzeń drzew i krzewów na terenie 1ZD;
- 15) zakaz lokalizacji nowej zabudowy w obszarach zagrożenia powodziowego, o których mowa w § 3 pkt 3 lit. c, d, e, z zastrzeżeniem pkt. 16 i pkt. 17;
- 16) dla zabudowy istniejącej w obszarach zagrożenia powodziowego dopuszcza się remonty i przebudowę budynków, zgodnie z ustaleniami planu;
- 17) w przypadku zmiany przepisów prawnych, w szczególności ograniczenia zasięgu obszarów zagrożenia powodziowego, o których mowa w pkt. 15, zakaz zabudowy może zostać ograniczony do aktualnie obowiązującego zasięgu tych stref.

2. Na terenach od 1MW/U do 5MW/U, znajdujących się w granicy strefy uciążliwego oddziaływania projektowanej drogi wojewódzkiej, oznaczonej symbolem na rysunku planu obowiązuje nakaz ograniczenia uciążliwości hałasu komunikacyjnego poprzez:

- 1) zastosowanie zasad akustyki budowlanej i architektonicznej;
- 2) dopuszczenie ekranowania pod warunkiem zachowania ekspozycji na budynki zabytkowe od strony drogi wojewódzkiej 430 oraz braku kolizji z dojazdem i dojściem do budynków istniejących na terenach 1MW/U, 3MW/U, 4MW/U, 5MW/U.

3. Na terenie 1P/U oraz 3P/U obowiązuje nakaz ograniczenia uciążliwości dla środowiska poprzez szczególne zagospodarowanie w strefie izolacyjnej, oznaczonej symbolem na rysunku planu:

- 1) wprowadzenie pasa zwartej zieleni wysokiej;
- 2) ekranowanie.

4. Na terenie 1ZD w celu uzyskania wymaganych prawem poziomów dźwięku w środowisku dopuszcza się zastosowanie następujących rodzajów działań przestrzennych:

- 1) zagospodarowanie terenu w sposób eliminujący odbicia fal akustycznych poprzez układ zabudowy;
- 2) wprowadzenie pasa zwartej, zimozielonej i odpornej na skażenia drogowe, zieleni wysokiej i niskiej o zróżnicowanym pokroju;
- 3) ekranowanie.

5. Nakaz uwzględnienia ograniczeń, wynikających z położenia części terenów w sąsiedztwie dwutorowej linii elektroenergetycznej WN-110kV, oznaczonej symbolem na rysunku planu, zgodnie z warunkami, określonymi § 14 ust. 4.

6. Nakaz uwzględnienia wymagań wynikających z położenia części terenu w granicach strefy ochrony ujęcia wody „Dębina”, oznaczonej symbolem na rysunku planu, określonych w § 14 ust. 1.

#### **Rozdział 4.**

#### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

**§ 8.** 1. Dla ochrony dziedzictwa kulturowego w planie wyznacza się:

- 1) budynki wpisane do rejestru zabytków;
- 2) budynki wpisane do gminnej ewidencji zabytków;
- 3) strefę ochrony konserwatorskiej wpisanej do rejestru zabytków;

4) archeologiczną strefę ochrony konserwatorskiej;

5) strefę lokalizacji stanowisk archeologicznych.

2. W strefie ochrony konserwatorskiej wpisanej do rejestru zabytków, oznaczonej symbolem na rysunku planu ustala się:

1) obowiązek konserwacji zachowanych elementów układu przestrzennego zakładów ziemniaczanych i fabryki drożdży na terenach 3U, 4U, 5U, 3MW/U, 5MW/U;

2) nakaz ochrony historycznych osiedli mieszkaniowych na terenach 1MW/U, 4MW/U;

3) nakaz zachowania bryły budynków i kształtu dachów;

4) nakaz pełnej ochrony elewacji budynków:

a) zachowanie ścian szczytowych budynków ujętych w rejestrze zabytków, oznaczonych symbolem na rysunku planu oraz budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków na terenie 1MW/U, 4MW/U,

b) utrzymanie i przywracanie lic ceglanych oraz detalu architektonicznego budynków zabytkowych;

5) nakaz ochrony wnętrz przemysłowych i utrzymania pierwotnych tendencji w układzie:

a) równoległym do komunikacji w dawnych zakładach ziemniaczanych, w budynkach, oznaczonych na rysunku planu numerami 2, 3, 4, 5, 6,

b) prostopadłym do komunikacji w fabryce drożdży, obejmującej budynki oznaczone na rysunku planu numerami 9, 10, 11;

6) zakaz zastosowania blachy dachówkopodobnej lub gontu papowego jako pokrycia dachu;

7) nakaz nawiązywania do historycznych tendencji kolorystycznych występujących na danym terenie;

8) nakaz dostosowania nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej, w zakresie usytuowania, skali i bryły oraz nawiązania formami współczesnymi do lokalnej tradycji architektonicznej;

9) zakaz instalowania reklam, w tym reklam wielkoformatowych, w sposób zakłócający wygląd budynku oraz osie widokowe na obiekty zabytkowe;

10) wszelkie prace budowlane, konserwatorskie, renowacyjne i rewaloryzacyjne przy obiektach i na terenach wpisanych do rejestru zabytków wymagają uzyskania pozwolenia konserwatorskiego.



3. W strefie archeologicznej ochrony konserwatorskiej, oznaczonej symbolem na rysunku planu, ustala się nakaz ochrony obiektów archeologicznych, związanych z osadnictwem pradziejowym i średniowiecznym oraz z zabytkową zabudową mieszkaniową i przemysłową poprzez nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji budowlanych, na które należy uzyskać pozwolenie konserwatora zabytków przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę.

4. W strefie lokalizacji stanowisk archeologicznych, oznaczonej symbolem na rysunku planu ustala się:

- 1) nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu;
- 2) nakaz uzyskania pozwolenia konserwatorskiego na prowadzenie badań archeologicznych, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę.

5. Dla obiektów wpisanych do rejestru zabytków oraz ujętych w gminnej ewidencji zabytków obowiązują przepisy odrębne.

## **Rozdział 5.**

### **Wymagania wynikające z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych**

**§ 9.** Na obszarze planu nie wyznacza się obszarów przestrzeni publicznych.

## **Rozdział 6.**

### **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu**

**§ 10.** 1. Z zastrzeżeniem ust. 2, zabudowę należy lokalizować według obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu.

2. Dopuszcza się wysunięcie przed linie zabudowy takich części budynku jak: okapy, gzymsy, na głębokość nie większą niż 0,8 m oraz takich części budynków jak: balkony, tarasy, ganki wejściowe, schody i pochylnie, na głębokość nie większą niż 1,3 m.

**§ 11.** 1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej **1MW, 2MW, 3MW, 4MW, 5MW, 6MW** ustala się:

1) maksymalna wysokość:

- a) dla terenów 1MW, 2MW, 6MW do 3 kondygnacji nadziemnych, nie więcej niż 12 m do najwyższego punktu połączenia dachowej,
- b) dla 3MW, 5MW do 4 kondygnacji nadziemnych, nie więcej niż 15 m do najwyższego punktu połączenia dachowej,
- c) dla terenu 4MW:

- do 3 kondygnacji nadziemnych, nie więcej niż 12 m do najwyższego punktu połączenia dachowej w granicach nieprzekraczalnej linii zabudowy,
- nie więcej niż 35 m od poziomu terenu, na powierzchni nie większej niż 350 m<sup>2</sup> w strefie lokalizacji dominanta architektonicznej, oznaczonej symbolem na rysunku planu;

2) maksymalna powierzchnia zabudowy nadziemnej:

- a) na terenie 1MW, 2MW, 6MW: do 25%,
- b) na terenie 3MW, 5MW: do 30%,
- c) na terenie 4MW: do 40%;

3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na terenie: 30%;

4) minimalna szerokość dojazdu: 6 m;

5) minimalna szerokość pieszojezdni: 5 m;

6) minimalna szerokość dojścia: 1,5 m;

7) minimalna ilość miejsc parkingowych: 2 miejsca postojowe/mieszkanie;

8) maksymalna wysokość wielokondygnacyjnych parkingów nadziemnych: 12 m;

9) wielkość funkcji usługowej uzupełniającej nie większa niż 30% powierzchni użytkowej budynków;

10) intensywność zabudowy:

a) dla terenów 1MW, 2MW, 6MW:

- maksymalna: 0,75,
- minimalna: 0,01;

b) dla terenów 3MW, 5MW:

- maksymalna: 1,2,
- minimalna: 0,01;

c) dla terenu 4MW:

- maksymalna: 1,9,
- minimalna: 0,01;

11) geometria dachów:

- a) dach stromy dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°, pokryty dachówką ceramiczną lub innym materiałem dachówko podobnym, w kolorze ceglстым lub brązowym,
  - b) dopuszcza się dach płaski na terenach 1MW, 2MW, 4MW, 6MW;
- 12) parametry nowo wydzielonych działek budowlanych:
- a) minimalna powierzchnia działek budowlanych: 2000 m<sup>2</sup>,
  - b) maksymalna powierzchnia działek budowlanych: 16000 m<sup>2</sup>,
  - c) minimalna szerokość frontu działki budowlanej: 45 m;
- 13) podane w pkt 12 minimalne wielkości działek budowlanych nie dotyczą działek wydzielanych na cele lokalizowania urządzeń infrastruktury technicznej oraz dojazdów;
- 14) możliwość łączenia działek przy zachowaniu powierzchni zabudowy określonej w pkt 2.

2. Dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej **1MW/U, 2MW/U, 3MW/U, 4MW/U, 5MW/U** ustala się:

- 1) maksymalna wysokość:
- a) dla terenów 1MW/U, 4MW/U do 3 kondygnacji nadziemnych, nie więcej niż 12 m do najwyższego punktu połaci dachowej,
  - b) dla terenów 2MW/U, 3MW/U do 4 kondygnacji nadziemnych, nie więcej niż 15 m do najwyższego punktu połaci dachowej,
  - c) dla terenu 5MW/U do 5 kondygnacji, nie więcej niż 20 m do najwyższego punktu połaci dachowej;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy na terenie: do 25%;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna:
- a) na terenie 1MW/U nie mniej niż 40%,
  - b) na terenach 2MW/U, 3MW/U, 4MW/U, 5MW/U nie mniej niż 30%;
- 4) minimalna szerokość dojazdu: 6 m;
- 5) minimalna szerokość pieszojezdni: 5 m;
- 6) minimalna szerokość dojścia: 1,5 m;
- 7) minimalna ilość miejsc parkingowych:
- a) 2 miejsca postojowe/mieszkanie,

- b) 20 miejsc postojowych/ 1000 m<sup>2</sup> pow. użytkowej usług;
- 8) wielkość funkcji mieszkaniowej: nie więcej niż 50% powierzchni użytkowej budynków;
- 9) dla terenów 2MW/U, 3MW/U, 5MW/U łączna powierzchnia sprzedaży w 1 budynku: do 2000 m<sup>2</sup>;
- 10) intensywność zabudowy:
- a) maksymalna: 1,25,
  - b) minimalna: 0,01;
- 11) geometria dachów:
- a) na terenach 1MW/U, 2MW/U, 3MW/U, 4MW/U, 5MW/U ustala się dach stromy dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°, dach pokryty dachówką ceramiczną lub innym materiałem dachówko podobnym, w kolorze ceglastym lub brązowym,
  - b) na terenie 3MW/U dopuszcza się dach płaski, pokrycie dowolne;
- 12) parametry nowo wydzielonych działek budowlanych:
- a) minimalna powierzchnia działek budowlanych: 2000 m<sup>2</sup>,
  - b) maksymalna powierzchnia działek budowlanych: 10000 m<sup>2</sup>,
  - c) minimalna szerokość frontu działki budowlanej: 50 m;
- 13) podane w pkt 12 minimalne wielkości działek budowlanych nie dotyczą działek wydzielanych na cele lokalizowania urządzeń infrastruktury technicznej oraz dojazdów;
- 14) możliwość łączenia działek przy zachowaniu powierzchni zabudowy określonej w pkt 2.
3. Dla terenów zabudowy usługowej **1U, 2U, 3U, 4U, 5U** ustala się:
- 1) maksymalna wysokość zabudowy: do 4 kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 12m do najwyższego punktu połaci dachowej;
  - 2) maksymalna powierzchnia zabudowy: do 50%;
  - 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna:
    - a) na terenie 1U, 4U, 5U: 25%,
    - b) na terenie 3U: 10 %,
    - c) na terenie 2U: 30%;
  - 4) minimalna ilość miejsc parkingowych:

- a) dla terenu 2U: 30 stanowisk,
  - b) dla terenu 4U: 50 stanowisk /1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - c) dla pozostałych terenów: 20 stanowisk / 1000 m<sup>2</sup> pow. użytkowej;
- 5) dla terenów 1U, 3U łączna powierzchnia sprzedaży w 1 budynku: do 2000 m<sup>2</sup>;
- 6) dla terenu 3U wielkość funkcji mieszkaniowej uzupełniającej: do 30% powierzchni użytkowej budynków;
- 7) intensywność zabudowy:
- a) maksymalna: 2,0,
  - b) minimalna: 0,01;
- 8) dowolna geometria dachów, dach pokryty dachówką ceramiczną lub innym materiałem dachówko podobnym, w kolorze ceglastym lub brązowym;
- 9) parametry nowo wydzielonych działek budowlanych na terenie 1U:
- a) minimalna powierzchnia działek budowlanych: 5000 m<sup>2</sup>,
  - b) maksymalna powierzchnia działek budowlanych: 5700 m<sup>2</sup>,
  - c) minimalna szerokość frontu działki budowlanej: 41 m;
- 10) parametry nowo wydzielonych działek budowlanych na terenach 2U, 4U:
- a) minimalna powierzchnia działek budowlanych: 2000 m<sup>2</sup>,
  - b) maksymalna powierzchnia działek budowlanych: 25000 m<sup>2</sup>,
  - c) minimalna szerokość frontu działki budowlanej: 50 m;
- 11) parametry nowo wydzielonych działek budowlanych na terenie 3U:
- a) minimalna powierzchnia działek budowlanych: 21000 m<sup>2</sup>,
  - b) maksymalna powierzchnia działek budowlanych: 21730 m<sup>2</sup>,
  - c) minimalna szerokość frontu działki budowlanej: 146 m;
- 12) parametry nowo wydzielonych działek budowlanych na terenie 5U:
- a) minimalna powierzchnia działek budowlanych: 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) maksymalna powierzchnia działek budowlanych: 10 000 m<sup>2</sup>,
  - c) minimalna szerokość frontu działki budowlanej: 30 m;

13) Podane w pkt 9, 10, 11, 12 minimalne wielkości działek budowlanych nie dotyczą działek wydzielanych na cele lokalizowania urządzeń infrastruktury technicznej oraz dojazdów.

4. Dla terenów zabudowy produkcyjno - usługowej **1P/U, 2P/U, 3P/U** ustala się:

1) maksymalna wysokość zabudowy: do 15 m do najwyższego punktu połączenia dachowej;

2) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce: do 50%;

3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 20%;

4) minimalna ilość miejsc parkingowych dla samochodów ciężarowych:

a) przy działalności logistycznej: minimum 2,5 stanowisk /1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,

b) przy innym rodzaju działalności: minimum 5 stanowisk /1000 m<sup>2</sup>, ale nie mniej niż 5 miejsc na działkę;

5) minimalna ilość miejsc parkingowych dla samochodów osobowych:

a) dla obiektów techniczno – produkcyjnych: nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na 2 zatrudnionych,

b) na każde 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej biur i urzędów: 30 stanowisk postojowych,

c) na każde 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektów handlowych: 50 stanowisk postojowych,

d) na każde 100 miejsc w obiektach gastronomicznych: 36 stanowisk postojowych,

e) na każde 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektów usługowych innych niż wymienione wyżej: 50 stanowisk postojowych,

f) intensywność zabudowy:

a) maksymalna: 2,5,

b) minimalna: 0,01;

6) dowolna geometria dachów, dach pokryty dachówką ceramiczną lub innym materiałem dachówko podobnym, w kolorze ceglastym lub brązowym;

7) parametry nowo wydzielonych działek budowlanych:

a) minimalna powierzchnia działek budowlanych: 1000 m<sup>2</sup>,

b) maksymalna powierzchnia działek budowlanych: 15000 m<sup>2</sup>,

c) minimalna szerokość frontu działki budowlanej: 100 m;

8) podane w pkt. 7 minimalne wielkości działek budowlanych nie dotyczą działek wydzielanych na cele lokalizowania urządzeń infrastruktury technicznej oraz dojazdów.

5. Dla terenów sportu i rekreacji **1US, 2US, 3US** ustala się:

1) maksymalna wysokość zabudowy: do 12 m do najwyższego punktu połączenia dachowej;

2) w strefie lokalizacji dominanta architektonicznej na terenie 1US dopuszczenie przewyższenia zabudowy do wysokości 18 m do najwyższego punktu połączenia dachowej oraz na powierzchni nie większej niż 100 m<sup>2</sup>;

3) maksymalna powierzchnia zabudowy na terenie: do 60%;

4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na terenie: 20%;

5) ilość miejsc parkingowych:

a) dla terenu 1US: 25/ 1000 m<sup>2</sup> pow. użytkowej obiektów,

b) dla terenu 2US miejsc parkingowych nie wyznacza się, przy czym dopuszcza się parkowanie na terenie 3KP,

c) dla terenu 3US: 15/ 1000 m<sup>2</sup> pow. użytkowej obiektów;

6) intensywność zabudowy:

a) maksymalna: 2,4,

b) minimalna: 0,01;

7) dowolna geometria dachów, pokrycie oraz kolorystyka;

8) parametry nowo wydzielonych działek budowlanych:

a) minimalna powierzchnia działek budowlanych: 3500 m<sup>2</sup>,

b) maksymalna powierzchnia działek budowlanych: 7000 m<sup>2</sup>,

c) minimalna szerokość frontu działki budowlanej: 50 m;

9) podane w pkt 8 minimalne wielkości działek budowlanych nie dotyczą działek wydzielanych na cele lokalizowania urządzeń infrastruktury technicznej oraz dojazdów.

6. Dla terenów dróg publicznych dojazdowych **1KDD, 2KDD, 3KDD** ustala się:

1) dla terenu 1KDD:

a) szerokość jezdni: minimum 7 m,

b) szerokość chodnika: minimum 1,5 m,

c) szerokość pasa zieleni: minimum 1,5 m;

2) dla terenów 2KDD i 3KDD szerokość pieszojezdni: minimum 5 m.

7. Dla terenów dróg wewnętrznych **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW** ustala się:

1) szerokość jezdni: minimum 6 m;

2) szerokość chodnika: minimum 1,5 m;

3) szerokość pasa zieleni: minimum 1,5 m.

8. Dla terenów placów wewnętrznych **1KP, 2KP, 3KP** ustala się:

1) powierzchnia biologicznie czynna: minimum 10%;

2) szerokość jezdni:

a) dla terenów 1KP, 2KP: minimum 6 m,

b) dla terenu 3KP: minimum 5,7 m;

3) szerokość strefy pieszej: minimum 1,5 m.

9. Dla terenów ciągów pieszo-rowerowych **1KX, 2KX** ustala się:

1) szerokość ścieżki pieszej: minimum 2 m;

2) szerokość drogi rowerowej: minimum 2,5 m;

3) minimalna szerokość pasa zieleni: 1m.

10. Dla terenu rodzinnego ogrodu działkowego **1ZD** ustala się:

1) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na terenie 80%;

2) maksymalna powierzchnia zabudowy na terenie 5%, z zastrzeżeniem że:

a) powierzchnia zabudowy świetlicy na terenie ogólnym nie może przekraczać 200m<sup>2</sup>,

b) powierzchnia pojedynczej altany ogrodowej lub obiektu gospodarczego na działce ogrodowej zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) wysokość zabudowy:

a) dla budynku świetlicy: 1 kondygnacja, nie więcej niż 5m,

b) dla altan i obiektów gospodarczych zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) geometria dachu: dowolna;

5) kolorystyka: dowolna;



6) intensywność zabudowy na terenie: od 0,14 do 0,3;

7) maksymalna wysokość ogrodzenia zewnętrznego 1,80m.

11. Dla terenu komunikacji publicznej i zieleni naturalnej **1KD/ZN** ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 25%.

12. Dla terenu zieleni naturalnej **1ZN** ustala się:

1) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 65%;

2) minimalna powierzchnia działki: 14 000 m<sup>2</sup>;

3) szerokość ścieżki pieszej maksimum: 1,5 m.

13. Dla terenu wód powierzchniowych **1WS** ustala się maksymalną szerokość kładki pieszo rowerowej 8m.

14. Dla terenów infrastruktury technicznej **1K** ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną 10%.

## **Rozdział 7.**

### **Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiekty podlegające ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów**

**§ 12.** 1. Dla terenów położonych w zasięgu obszarów zagrożenia powodziowego o których mowa w § 3 pkt 3 lit. c, d, e obowiązuje zakaz:

1) lokalizowania nowych 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;

2) wykonywania urządzeń wodnych oraz budowy innych obiektów budowlanych, z wyjątkiem dróg rowerowych;

3) sadzenia drzew lub krzewów, z wyjątkiem plantacji wiklinowych na potrzeby regulacji wód oraz roślinności stanowiącej element zabudowy biologicznej doliny rzecznej lub służącej do wzmocnienia brzegów, obwałowań lub odsypisk;

4) zmiany ukształtowania terenu, składowania materiałów oraz wykonywania innych robót, z wyjątkiem robót związanych z regulacją lub utrzymywaniem wód, budową, przebudową lub remontem drogi rowerowej, a także utrzymywaniem, odbudową, rozbudową lub przebudową wałów przeciwpowodziowych wraz z obiektami związanymi z nimi funkcjonalnie oraz czynności związanych z wyznaczaniem szlaku turystycznego lub rowerowego;

5) dopuszcza się możliwość odstępstwa od zakazów, określonych w pkt. 1, 2, 3, 4 przy spełnieniu wymagań, wynikających z przepisów odrębnych.

2. Dla obiektów zabytkowych obowiązują ustalenia określone w § 8.

3. Wszelka projektowana na obszarze objętym planem zabudowa równa i wyższa od 30 m nad poziom terenu wymaga uzgodnienia z Szefostwem Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę.

## **Rozdział 8.**

### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym**

**§ 13.** W planie nie określa się terenów wymagających wszczęcia procedury scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.

## **Rozdział 9.**

### **Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**

**§ 14.** 1. Dla terenów położonych w granicy strefy ochrony ujęcia wody „Dębina” obowiązuje zakaz:

- 1) wznoszenia obiektów budowlanych oraz wykonywania robót lub innych czynności, które mogą spowodować trwałe zanieczyszczenie gruntów lub wód;
- 2) lokalizowania inwestycji zaliczonych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

2. Dla terenu położonego w strefie uciążliwości akustycznej od drogi wojewódzkiej obowiązują ustalenia § 7 ust. 2.

3. Dla terenu położonego w strefie izolacyjnej od uciążliwości terenów przemysłowych obowiązują ustalenia § 7 ust. 3.

4. W strefie oddziaływania linii energetycznej 110 kV obowiązuje:

- 1) zakaz zabudowy w strefie oznaczonej na rysunku planu;
- 2) zakaz lokalizacji parkingów oraz zieleni o wysokości większej niż 2 m w fazie maksymalnego wzrostu oraz wszelkich nasadzeń drzew i krzewów na trasach elektroenergetycznych linii kablowych;
- 3) dopuszcza się zbliżenie do linii energetycznej pod warunkiem uzyskania zgody właściwego gestora sieci.

5. Dla terenu położonego w granicach strefy „A” oddziaływania akustycznego od lotniska Poznań – Krzesiny obszaru o wyższym poziomie hałasu obowiązuje:

- 1) zakaz budowy szpitali, domów opieki i zabudowy związanej ze stałym pobytem dzieci i młodzieży, takich jak internaty, domy dziecka itp.;
- 2) możliwość lokalizowania zabudowy mieszkaniowej pod warunkiem zapewnienia wymaganego klimatu akustycznego w pomieszczeniach wymagających ochrony akustycznej.

6. Dla terenu położonego w granicach strefy „B” oddziaływania akustycznego od lotniska Poznań – Krzesiny obszaru o niższym poziomie hałasu dopuszcza się lokalizowanie wszelkiej zabudowy pod warunkiem zapewnienia wymaganego klimatu akustycznego w pomieszczeniach wymagających ochrony akustycznej.

## **Rozdział 10.**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej**

**§ 15.** 1. W zakresie systemu komunikacji ustala się:

- 1) powiązanie obszaru planu z drogą wojewódzką nr 430 w miejscach oznaczonych symbolem na rysunku planu, poprzez 3 istniejące skrzyżowania jednopoziomowe oraz poprzez skrzyżowanie wielopoziomowe na terenie 1KD/ZN;
- 2) lokalizację ulic, objętych strefą ograniczonej prędkości:
  - a) publicznych klasy dojazdowej: 1KDD, 2KDD, 3KDD,
  - b) wewnętrznych: 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW;
- 3) lokalizację placów wewnętrznych: 1KP, 2KP, 3KP;
- 4) lokalizację ciągów pieszo-rowerowych na terenach: 1KX, 2KX;
- 5) lokalizację parkingu na terenie 3KP oraz dopuszczenie miejsc postojowych na terenach 1KP, 2KP.

2. W liniach rozgraniczających dróg dopuszcza się:

- 1) prowadzenie sieci infrastruktury technicznej na warunkach określonych w przepisach szczególnych;
- 2) lokalizację jezdni, chodników, dróg rowerowych, obiektów infrastruktury technicznej, małej architektury;

3) lokalizację urządzeń obsługi komunikacji zbiorowej: przystanków, zatok autobusowych, wiat na terenach 1KDD, 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 1KP, 2KP, 3KP.

3. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej zabudowy:

1) dojazd i dojście do kwartałów zabudowy z dróg publicznych dojazdowych: 1KDD, 2KDD, 3KDD oraz z dróg publicznych, zlokalizowanych poza obszarem planu poprzez drogi i place wewnętrzne;

2) dostęp wyłącznie pieszo-rowerowy z terenu 1KX, 2KX;

3) dojazd do zabudowy zlokalizowanej na terenie 1MW w strefach wjazdów, oznaczonych symbolem na rysunku planu;

4) wyznaczanie miejsc postojowych na terenach przeznaczonych pod zabudowę na zasadach określonych w § 11;

5) obowiązek zapewnienia dostępu do urządzeń infrastruktury technicznej dla służb eksploatacyjnych.

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

1) zachowanie istniejącej sieci i urządzeń infrastruktury technicznej: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, deszczowej, gazowej, elektroenergetycznej, telekomunikacyjnej z dopuszczeniem jej rozbudowy, przebudowy i remontu;

2) możliwość usunięcia istniejących sieci infrastruktury technicznej, jeżeli kolidują z projektowaną zabudową.

5. W zakresie sieci wodociągowej ustala się: zaopatrzenie w wodę pitną z sieci wodociągowej, istniejącej w ulicy Armii Poznań oraz w ulicy 3 Maja.

6. W zakresie kanalizacji sanitarnej i deszczowej ustala się:

1) lokalizację przepompowni ścieków na terenie infrastruktury technicznej 1K;

2) odprowadzenie ścieków komunalnych wyłącznie do sieci kanalizacji sanitarnej, poprzez system grawitacyjno - pompowy;

3) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej, a w przypadku jej braku - zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. W zakresie sieci elektroenergetycznej i telekomunikacyjnej ustala się:

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej w ulicy Armii Poznań i ulicy 3 Maja;
- 2) możliwość lokalizacji stacji transformatorowych jako wbudowanych w budynki na poziomie „0” lub jako wolno stojących w poszerzeniach ulic lub na pozostałych terenach;
- 3) zakaz lokalizacji napowietrznych linii elektroenergetycznych;
- 4) możliwość podłączenia terenu do sieci telekomunikacyjnej;
- 5) lokalizację nowych linii telekomunikacyjnych wyłącznie jako kablowych sytuowanych na terenach komunikacji;
- 6) dopuszczenie lokalizacji uzbrojenia telekomunikacyjnego i szafek kablowych na terenach objętych planem;
- 7) zakaz lokalizacji obiektów uniemożliwiających dojazd do istniejącej infrastruktury ciężkim sprzętem transportowym;
- 8) zachowanie istniejącej dwutorowej linii energetycznej 110 kV relacji Luboń - Poznań Południe i Górczyn - Poznań Południe;
- 9) dopuszczenie lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowej.

8. W zakresie sieci gazowej ustala się: zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej w ulicy Armii Poznań i ulicy 3 Maja.

9. W zakresie ogrzewania ustala się:

- 1) ogrzewanie budynków z sieci ciepłej, ze źródeł bezpiecznych ekologicznie, z zastosowaniem takich czynników grzewczych, jak: gaz, olej opałowy lekki, elektryczność, biopaliwa, źródła geotermiczne, solarne i inne, nie przekraczające norm emisji zanieczyszczeń;
- 2) możliwość lokalizacji centralnej kotłowni dla zespołu budynków mieszkaniowych, usługowych i techniczno-produkcyjnych.

## **Rozdział 11.**

### **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów**

**§ 16.** Na obszarze planu nie ustala się tymczasowego sposobu zagospodarowania terenu.

## **DZIAŁ III.**

### **Przepisy końcowe**

**§ 17.** W obszarze opracowania niniejszego planu tracą moc ustalenia uchwały Nr XXIX/172/2009 Rady Miasta Luboń z dnia 26 marca 2009 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Luboń – „Tereny po WPPZ”.

**§ 18.** 1. Dla terenów objętych zmianą planu ustala się stawkę procentową jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości:

1) dla terenów 1P/U, 2P/U, 3P/U, 1U, 2U, 3U, 4U, 5U: 30%;

2) dla pozostałych terenów: 1%.

2. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Luboń.

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

**ROZSTRZYGNĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG WNIESIONYCH DO PROJEKTU ZMIANY MIEJSCOWEGO  
PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA LUBOŃ „TERENY PO WPPZ” – ETAP I**

Na podstawie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz. 778) Rada Miasta Luboń rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu, w dniach od 06 czerwca 2016r. do 28 czerwca 2016r. projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Luboń „Tereny po WPPZ” – etap I, zgodnie z poniższą tabelą:

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza Miast Luboń w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miasta Luboń w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1.	08.07.2016r.	Grupa – River ul. Armii Poznań 62-030 Luboń	1. Dot. rozdz. 2§ 6 pkt 6 p.pkt 14; zniesienie zakazu grodzenia działek za wyjątkiem zlokalizowanych na terenie 2U	Cały obszar planu	Zakaz grodzenia działek, za wyjątkiem zlokalizowanych na terenie 2U.		X		X	Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu wyłącznie w zakresie zmian wynikających z Rozstrzygnięcia Nadzorczego Wojewody Wielkopolskiego (Dz. U. z 2016r. poz. 649).  Złożone uwagi nie dotyczą wprowadzonych zmian.
			2. Dot. rozdz. 4 § 8 pkt 2 p.pkt 9; zniesienie zakazu instalowania reklam dla terenów zabudowy usługowej	Cały obszar planu	Zakaz instalowania reklam, w tym reklam wielkoformatowych, w sposób zakłócający wygląd budynku oraz osie widokowe na obiekty zabytkowe.		X		X	

			<p>3. Dot. rozdz.10 § 15 pkt 3 p.pkt 1; jednoznaczne wskazanie możliwości zjazdu z drogi publicznej (wojewódzka) ul. Armii Poznań na drogi wewnętrzne 6KDW, 4KDW.</p>	Cały obszar planu	Dojazd i dojście do kwartałów zabudowy z dróg publicznych dojazdowych: 1KDD, 2KDD, 3KDD oraz z dróg publicznych, zlokalizowanych poza obszarem planu poprzez drogi i place wewnętrzne.		X		X	
			<p>4. Zachowanie granic działek wydzielonych zgodnie z dotychczas obowiązującym mpzp Miasta Luboń. Działka 5/37, ark 13, obr. Luboń wydzielona została jako teren zabudowy mieszkaniowej 3MW, zgodnie z zaświadczeniem wydanym 25.05.16r o przeznaczeniu terenu, działka ta jest również terenem 3KDW.</p>	Działka 5/37, ark.13, obręb Luboń	Teren zabudowy mieszkaniowej 3MW i 3KDW.		X		X	



**Rozstrzygnięcie sposobu realizacji, zapisanych w projekcie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Luboń „ Tereny po WPPZ” – etap I, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy oraz zasady ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych**

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zm.), Rada Miasta Luboń, w oparciu o obowiązujące przepisy oraz ustalenia planu, rozstrzyga co następuje:

1. Zapisane w planie inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, stanowiące, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym z dnia 8 marca 1990 r. (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. Nr 446) zadania własne gminy, obejmują:
  - 1) modernizację, rozbudowę i budowę układu komunikacyjnego - drogi publicznej i ciągu pieszo-rowerowego;
  - 2) modernizację, rozbudowę i budowę elementów systemu infrastruktury technicznej - sieci kanalizacji deszczowej wraz z urządzeniami niezbędnymi do jej funkcjonowania.
2. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy odbywać się będzie poprzez:
  - 1) wydatki z budżetu gminy zgodnie z uchwałą budżetową,
  - 2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy w ramach m.in. dotacji unijnych, dotacji z funduszu krajowego, innych środków zewnętrznych (w tym dotacji, kredytów i pożyczek),
3. Realizacja inwestycji, ich planowanie i przygotowanie odbywać się będzie w oparciu o obowiązujące przepisy, w tym przepisy branżowe oraz prawo zamówień publicznych. Terminy realizacji poszczególnych zadań oraz ich etapowanie przebiegać będzie w zależności od przyjętych zadań w corocznych budżetach gminy.

## Uzasadnienie

Burmistrz Miasta Luboń przystąpił do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Luboń na podstawie uchwały Nr XXIX/179/2013 Rady Miasta Luboń z dnia 7 marca 2013 r.

Przystąpienie do sporządzenia planu było spowodowane potrzebą zagospodarowania zdegradowanych terenów poprzemysłowych na terenie dawnych Zakładów Przemysłu Ziemniaczanego.

Plan został poddany procedurze, określonej w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r., a następnie przyjęty uchwałą Nr XV/89/15 Rady Miasta Luboń z dnia 17 grudnia 2015 roku w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Luboń „Tereny po WPPZ” – etap I”. W ustawowym terminie w/w uchwała wraz z załącznikami została przekazana Wojewodzie Wielkopolskiemu wraz z dokumentacją planistyczną w celu stwierdzenia zgodności z prawem.

W dniu 15 stycznia 2016 r. Wojewoda Wielkopolski rozstrzygnięciem nadzorczym Nr KN.I.4131.1.7.2016.5 orzekł nieważność w/w uchwały, ze względu na istotne naruszenie prawa.

Plan został poprawiony w oparciu o uzasadnienie do orzeczenia, a następnie poddany ponownej procedurze opiniowania i uzgodnień, w zakresie wynikającym z wprowadzonych zmian. Po uzyskaniu pozytywnej opinii Miejskiej Komisji Urbanistyczno - Architektonicznej oraz uzgodnieniu z Zarządem Dróg Wojewódzkich w Poznaniu, projekt został wyłożony ponownie (po raz szósty) do publicznego wglądu w zakresie zmian wynikających z Rozstrzygnięcia Nadzorczego Wojewody Wielkopolskiego (Dz. U. z 2016r. poz. 649).

Ustalenia planu nie naruszają ustaleń zawartych w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Luboń ze zmianami” przyjętego uchwałą Nr XXXII/195/2013 Rady Miasta Luboń z dnia 23 maja 2013 r., spełnione zostały wymogi art. 15 ust. 1 i art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W związku z powyższym przyjęcie uchwały w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Luboń – „Tereny po WPPZ” – etap I uważa się za uzasadnione.

## **I. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym :**

### **1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury,**

Obszar planu stanowi teren po Wielkopolskich Zakładach Przemysłu Ziemniaczanego. Zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego został on poddany przekształceniom funkcjonalno-przestrzennym.

W oparciu o istniejącą strukturę historycznych zakładów (Zakładów Ziemniaczanych i Fabryki Drożdży), teren został w planie przeznaczony na cele usługowo-mieszkaniowe z wykorzystaniem istniejących obiektów poprzemysłowych wpisanych do rejestru zabytków (cele usługowe, ogólnodostępne i otwarcie ich dla szerokiej publiczności jak np. galeria handlowa, obiekty sportowe, obiekty biurowo-administracyjne, itp.). Ze względu na wysokie walory architektoniczno-urbanistyczne zespołu kształtowanie ładu przestrzennego na terenie planu zostało podporządkowane historycznym wartościom. Centrum osiedla zlokalizowano na terenie 3U, w miejscu zgrupowania zabytkowych hal przemysłowych, tam też wytworzono przestrzeń integracyjną – reprezentacyjny plac, stanowiący strefę ruchu pieszego, zakończony dominantą przestrzenną. Tereny otaczające centrum oraz tereny na wschodniej granicy planu, tworzą zespoły mieszkaniowo-usługowe (MW/U) i mieszkaniowe (MW) otwarte na Wartę. Część zachodnia, wzdłuż ul. Armii Poznań została przewidziana na cele usługowe, usługowo-produkcyjne oraz mieszkalno-usługowe w miejscu lokalizacji historycznej kolonii mieszkaniowej.

Tereny usług sportu i rekreacji są naturalnym poszerzeniem lub uzupełnieniem nadwarciańskiej strefy terenów zieleni naturalnej. Stąd lokalizacja wielofunkcyjnego zespołu usytuowanych w zieleni obiektów kubaturowych i urządzeń plenerowych (1US), nadbrzeża portowego (2US) i obiektów związanych ze sportami wodnymi (3US).

Tereny ogrodów działkowych zachowuje się w istniejącej formie użytkowania, dopuszczając w ich obrębie lokalizację obiektów budowlanych zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Szkielet terenów komunikacji stanowią drogi wewnętrzne (1KDW-8KDW), ciągi pieszo-rowerowe nad Wartą (1KX, 2KX) i tylko miejscami, w formie sięgaczy występują drogi publiczne dojazdowe (1KDD-3KDD). Tereny placów wewnętrznych (1KP-3KP) wyznaczono częściowo po śladzie historycznym (1KP – dawna rampa). Na większości terenów komunikacyjnych przewidziano podbudowę biologiczną (nasadzenia alejowe, pasy zieleni

itp.). Istotnym założeniem planu jest zaproponowanie całościowego rozwiązania urbanistycznego, w którym wartościowe elementy (zachowując swą autonomię) stworzą spójną kompozycję z wprowadzanym nowym zainwestowaniem i zagospodarowaniem.

## **2. Walory architektoniczne i krajobrazowe:**

W planie wykorzystano walory krajobrazowe rzeki Warty poprzez otwarcie osiedla na rzekę i sposób kształtowania linii zabudowy wzdłuż jej brzegów. Prowadzony wzdłuż Warty ciąg pieszo-rowerowy sąsiaduje z zielenią nadwarciańską, urozmaiconą przepływającym na terenie Strumieniem Junikowskim. W celu pełniejszego wykorzystania walorów krajobrazowych wód, dopuszczono w planie lokalizację kładki pieszo-rowerowej prowadzącej na drugi brzeg Warty, a także kładki przez Strumień Junikowski. Dzięki przeprowadzeniu publicznego ciągu pieszo – rowerowego do południowej granicy planu, istnieje możliwość jego kontynuacji w terenach leśnych (Nadleśnictwo Babki).

Walory architektoniczne oraz zabytkowe obiektów znajdujących się na terenie, w tym w szczególności obiektów zaprojektowanych przez Hansa Poelziga objęte są ochroną prawną – wpisem do rejestru zabytków. Niezależnie od tego pośrednio chronione są również ustaleniami planu dotyczącymi sposobu kształtowania zabudowy w sąsiedztwie (linia zabudowy, forma, kolorystyka). W planie wypełniono zabudową mieszkaniową tereny po WPPZ, pozostawiając i adaptując do nowych potrzeb jedynie najbardziej wartościowe obiekty budowlane. Spójną kompozycję z wprowadzanym zainwestowaniem i zagospodarowaniem uzyskano poprzez system przestrzeni integracyjnych, ulic i placów oparty na historycznych osiach kompozycyjnych.

## **3. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych:**

Na obszarze planu ustalono wymóg działań na rzecz poprawy stanu środowiska niezależnie od przeznaczenia terenu.

W zakresie ochrony wód wprowadzono m.in. zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych, podziemnych i gruntów, a także utrzymywania otwartych kanałów i zbiorników ściekowych, nakaz wykonania powierzchni terenów komunikacji i parkingów w sposób uniemożliwiający przenikanie zanieczyszczeń ropopochodnych do podłoża i wód gruntowych, za wyjątkiem terenów ciągów pieszo – rowerowych. Ustalono odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej, a w przypadku jej braku - zgodnie z przepisami odrębnymi.

W zakresie ochrony zieleni ustalono nakaz zachowania istniejącej zieleni łąkowej i istniejących zadrzewień oraz nakaz wprowadzenia nowych nasadzeń.

W zakresie ochrony powietrza atmosferycznego ustalono stosowanie do celów grzewczych i grzewczo-technologicznych ekologiczne źródła ciepła z zachowaniem emisyjnych standardów środowiska.

Projekt planu miejscowego nie obejmuje gruntów rolnych i leśnych, w związku z czym nie wymaga ustalenia zasad ich ochrony. W ramach sporządzania planu miejscowego nie wystąpiła konieczność uzyskania zgody, o której mowa w art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych, na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolne i nieleśne.

#### **4. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

Prawie cały dotąd zabudowany fragment omawianego obszaru położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej. Tereny przylegające do rzeki znajdują się w zasięgu archeologicznej strefy ochrony konserwatorskiej czy też w strefie lokalizacji stanowisk archeologicznych. Kilkanaście budynków wpisanych jest do rejestru zabytków, szereg innych ujętych zostało w gminnej ewidencji zabytków (zaznaczone na rysunku planu). Dlatego zapisane w planie zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej są bardzo obszerne.

Wprowadzono obowiązek konserwacji zachowanych elementów układu przestrzennego zakładów ziemniaczanych i fabryki drożdży na terenach 3U, 5U, 3MW/U, 5MW/U, nakaz ochrony historycznych osiedli mieszkaniowych na terenach 1MW/U, 4MW/U, nakaz pełnej ochrony elewacji budynków (zachowanie ścian szczytowych budynków ujętych w rejestrze zabytków oraz w gminnej ewidencji zabytków - 1MW/U, 4MW/U, utrzymanie i przywracanie lic ceglanych oraz detalu architektonicznego budynków zabytkowych), nakaz ochrony wnętrz przemysłowych i utrzymania pierwotnych tendencji w układzie: równoległym do komunikacji w dawnych zakładach ziemniaczanych (budynki nr 2, 3, 4, 5, 6) oraz prostopadłym do komunikacji w fabryce drożdży (9, 10, 11), nakaz dostosowania nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej, w zakresie usytuowania, skali i bryły oraz nawiązania formami współczesnymi do lokalnej tradycji architektonicznej.

Wprowadzono zakaz instalowania reklam, w tym reklam wielkoformatowych, w sposób zakłócający wygląd budynku oraz osie widokowe na obiekty zabytkowe.

W strefie archeologicznej ochrony konserwatorskiej ustalono nakaz ochrony obiektów

archeologicznych, związanych z osadnictwem pradziejowym i średniowiecznym oraz z zabytkową zabudową mieszkaniową i przemysłową, zgodnie z przepisami odrębnymi. Oznacza to w praktyce, że wszelkie prace budowlane, konserwatorskie, renowacyjne i rewitalizacyjne przy obiektach i na terenach wpisanych do rejestru zabytków oraz prace archeologiczne i wykopaliskowe na terenie archeologicznej strefy konserwatorskiej wymagają uzyskania pozwolenia konserwatorskiego.

#### **5. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych:**

Projekt planu zawiera ustalenia odnoszące się m.in. do zagadnień związanych z ochroną zdrowia oraz bezpieczeństwem ludzi i mienia. Są to m.in. zapisy dotyczące zagospodarowanie odpadów komunalnych, zagospodarowania odpadów niebezpiecznych, ochrony powietrza atmosferycznego.

W zakresie ochrony powietrza ustalono zakaz wprowadzania do powietrza atmosferycznego zanieczyszczeń w ilościach powodujących przekroczenia norm dopuszczalnych, określonych przepisami odrębnymi, zakaz realizacji obiektów produkcyjnych, z wyjątkiem dopuszczonych ustaleniami planu na terenie 1P/U, 2P/U i 3P/U. Wprowadzono zakaz lokalizowania urządzeń emitujących promieniowanie elektromagnetyczne, przekraczające dopuszczalne normy określone w przepisach odrębnych oraz nakaz zachowania dla nowej zabudowy dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Potrzeby osób niepełnosprawnych zostały w planie uwzględnione poprzez ustalenia dotyczące ilości wymaganych miejsc parkingowych, w tym miejsca dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową dla terenów produkcyjno- usługowych, usługowych i mieszkaniowo-usługowych.

Wprowadzono również zakaz lokalizacji nowej zabudowy w obszarach zagrożenia powodziowego, z dopuszczeniem remontów i modernizacji budynków, zgodnie z ustaleniami planu.

#### **6. Walory ekonomiczne przestrzeni:**

Projekt planu miejscowego poprzez ustalenie w § 5 i § 11 przeznaczenia terenów oraz optymalnych wskaźników zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni. Stawkę procentową dla terenów inwestycyjnych, służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, ustalono w wysokości 30% dla terenów P/U, U, a dla dróg KDD, KDDW i pozostałych

terenów 1%.

#### **7. Prawo własności:**

Na terenie objętym opracowaniem przeważają grunty Skarbu Państwa oddane w użytkowanie wieczyste, co stanowi 72,77%. Grunty prywatne stanowią 9,45%, natomiast grunty gminne zaledwie 2,16%. Ustalenia planu oraz przeznaczenie poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi uwzględnia poszanowanie prawa własności.

#### **8. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa:**

Dla terenów położonych w granicy strefy ochrony ujęcia wody „Dębina” obowiązuje zakaz wznoszenia obiektów budowlanych oraz wykonywania robót lub innych czynności, które mogą spowodować trwałe zanieczyszczenie gruntów lub wód. Ponadto istnieje zakaz lokalizowania inwestycji zaliczonych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

#### **9. Potrzeby interesu publicznego:**

Projekt planu miejscowego obejmuje publiczne tereny usług sportu i rekreacji. Tereny te, wraz z planowanym zagospodarowaniem, służą w całości zaspokojeniu potrzeb interesu publicznego. Ponadto, projekt planu miejscowego w §15 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, stanowiących inwestycje celu publicznego.

#### **10. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych.**

W planie nakazano zachowanie istniejącej sieci i urządzeń infrastruktury technicznej: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, deszczowej, gazowej, elektroenergetycznej, telekomunikacyjnej z dopuszczeniem jej rozbudowy, przebudowy i remontu (z możliwością usunięcia fragmentów, które kolidują z projektowaną zabudową).

W zakresie sieci wodociągowej ustalono: zaopatrzenie w wodę pitną z sieci wodociągowej (istniejącej) w ul. Armii Poznań oraz ul. 3 Maja.

W zakresie kanalizacji sanitarnej i deszczowej ustalono odprowadzenie ścieków komunalnych wyłącznie do sieci kanalizacji sanitarnej, odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej a w przypadku jej braku - zgodnie z przepisami odrębnymi, z dopuszczeniem retencjonowania wód opadowych i roztopowych oraz ich wtórnego wykorzystania do celów bytowo-gospodarczych.

Zaopatrzenie w energię elektryczną ustalono z sieci elektroenergetycznej w ulicy Armii Poznań i ulicy 3 Maja, wprowadzono możliwość lokalizacji stacji transformatorowych, Zakazano lokalizacji napowietrznych linii elektroenergetycznych. Wskazano lokalizację nowych linii telekomunikacyjnych wyłącznie jako kablowych sytuowanych na terenach komunikacji. Dopuszczono lokalizację stacji bazowych telefonii komórkowej.

**11. Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej i zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:**

Na każdym etapie sporządzania planu zapewniono jawność i przejrzystość procedury planistycznej, w szczególności etapów związanych z udziałem społeczeństwa.

Po ogłoszeniu w prasie o przystąpieniu do sporządzenia planu, w którym określono formę, miejsce i termin składania wniosków, powiadomiono instytucje i organy właściwe do opiniowania i uzgadniania planu.

W wyznaczonym terminie złożono 5 wniosków do planu, które zostały rozstrzygnięte przez Burmistrza Miasta Luboń. Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz prognozą skutków finansowych podlegał opiniowaniu i uzgadnianiu od 20.06.2013 r. do 27.08.2013 r. W oparciu o przeprowadzone opiniowanie i uzgadnianie do projektu planu zostały wprowadzone zmiany. Wyłożenie do publicznego wglądu odbyło się w terminie od 09.09.2013 r. do 30.09.2013 r. Termin składania uwag upłynął 15.10.2013 r. Publiczną dyskusję nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami zorganizowano 11.09.2013 r. w siedzibie Urzędu Miasta Luboń. Do planu w ustawowym terminie wpłynęły 2 uwagi. Burmistrz Miasta Luboń rozstrzygnął złożone uwagi w dniu 05.11.2013 r. – 1 uwaga uwzględniona, 1 uwaga częściowo nieuwzględniona.

W dniu 26 września 2013 r. Rada Miasta Luboń podjęła uchwałę Nr XXXVI/219/2013 w sprawie zmiany Uchwały Nr XXIX/179/2013 z dnia 7 marca 2013 r. o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Tereny po WPPZ” w Luboniu.

W dniu 24 października 2013 r. Rady Miasta Luboń podjęła uchwałę Nr XXXVII/231/2013 w sprawie zmiany Uchwały Nr XXIX/179/2013 z dnia 7 marca 2013 r. o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Tereny po WPPZ” w Luboniu.

W oparciu o uwzględnione przy pierwszym wyłożeniu uwagi oraz ww. uchwały, do projektu planu zostały wprowadzone zmiany, w tym podział projektu planu na dwa etapy.



Drugie wyłożenie do publicznego wglądu odbyło się w terminie od 13.11.2013 r. do 03.12.2013 r. Termin składania uwag upłynął 17.12.2013 r. Publiczną dyskusję nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami zorganizowano 22.11.2013 r. w siedzibie Urzędu Miasta Luboń. Do planu w ustawowym terminie wpłynęła 1 uwaga, której Burmistrz Miasta Luboń nie uwzględnił.

W oparciu o wytyczne Burmistrza Miasta Luboń do projektu planu zostały wprowadzone zmiany. Trzecie wyłożenie do publicznego wglądu odbyło się w terminie od 01.04.2014 r. do 23.04.2014 r. Termin składania uwag upłynął 05.05.2014 r. Publiczną dyskusję nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami zorganizowano 14.04.2014 r. w siedzibie Urzędu Miasta Luboń. Do planu w ustawowym terminie wpłynęły 3 uwagi, których Burmistrz Miasta Luboń nie uwzględnił.

W oparciu o wytyczne Burmistrza Miasta Luboń do projektu planu zostały wprowadzone zmiany. Czwarte wyłożenie do publicznego wglądu odbyło się w terminie od 15.07.2014 r. do 05.08.2014 r. Termin składania uwag upłynął 20.08.2014 r. Publiczną dyskusję nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami zorganizowano 28.07.2014 r. w siedzibie Urzędu Miasta Luboń. Do planu w ustawowym terminie nie wpłynęła żadna uwaga. W związku z tym Burmistrz Miasta Luboń nie rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu planu w trakcie IV wyłożenia do publicznego wglądu.

W oparciu o wytyczne Burmistrza Miasta Luboń do projektu planu zostały wprowadzone kolejne zmiany. Zmiany zostały uzgodnione z właściwymi instytucjami. Piąte wyłożenie do publicznego wglądu odbyło się w terminie od 20.10.2015 r. do 10.11.2015 r. Termin składania uwag upłynął 24.11.2015 r. Publiczną dyskusję nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami zorganizowano 02.11.2015 r. w siedzibie Urzędu Miasta Luboń. Do planu w ustawowym terminie nie wpłynęła żadna uwaga. W związku z tym Burmistrz Miasta Luboń nie rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu planu w trakcie V wyłożenia do publicznego wglądu.

W dniu 17 grudnia 2015 roku Rada Miasta Luboń podjęła uchwałę Nr XV/89/15 w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Luboń „Tereny po WPPZ” – etap I”.

W związku z rozstrzygnięciem nadzorczym Wojewody Wielkopolskiego Nr KN.I.4131.1.7.2016.5 z dnia 15 stycznia 2016 r., po powtórzeniu procedury opiniowania i uzgodnień w niezbędnym zakresie, projekt planu został po raz szósty wyłożony do

publicznego wglądu w dniach od 06 czerwca 2016r. do 28 czerwca 2016r. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami odbyła się w dniu 13.06.2016 o godzinie 15:00 w siedzibie Urzędu Miejskiego w Luboniu.

Nieprzekraczalny termin składania uwag do planu, również w formie elektronicznej, ustalono do dnia 12 lipca 2016r. W ustawowym terminie do wyłożonego projektu planu wpłynęła jedna uwaga, która została rozstrzygnięta przez Burmistrza Miasta Luboń – uwaga nieuwzględniona.

#### **12. Potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności:**

W zakresie sieci wodociągowej ustalono: zaopatrzenie w wodę pitną z sieci wodociągowej (istniejącej) w ul. Armii Poznań oraz ul. 3 Maja.

Projekt planu w § 15 zawiera ustalenia dotyczące zasad zaopatrzenia w wodę, które przełożą się na zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody.

#### **13. Zachowanie równowagi, przy ustalaniu przeznaczenia terenu lub określaniu potencjalnego sposobu zagospodarowania i korzystania z terenu, między interesem publicznym a interesami prywatnymi:**

Przy ustalaniu przeznaczenia terenu lub określaniu potencjalnego sposobu zagospodarowania i korzystania z terenu zachowano równowagę między interesem publicznym a interesami prywatnymi. Projekt planu miejscowego obejmuje, należące do Miasta Luboń tereny sportu i rekreacji, drogę rowerową, drogi publiczne dojazdowe.

#### **14. Wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, w przypadku sytuowania nowej zabudowy:**

Obszar objęty planem miejscowym stanowi w większości obszar przemysłowy. Dopuszczona ustaleniami planu nowa zabudowa, w tym stanowiąca adaptację istniejących obiektów, przyczyni się do bardziej efektywnego wykorzystania terenów objętych planem, przy uwzględnieniu walorów ekonomicznych przestrzeni.

## **II. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

W dniu 16 czerwca 2016 r. Rada Miasta Luboń podjęła uchwałę NR XXI/129/2016 w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Luboń oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z w/w uchwałą projekt: zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Luboń „ Tereny po WPPZ” – etap I został uznany za aktualny, zgodny z wynikami „Analizy stanu i zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Luboń”, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

## **III. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy**

„Prognoza skutków finansowych uchwalenia planu” sporządzona na potrzeby zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wykazała, że bilans zysków i kosztów sporządzenia oraz uchwalenia niniejszego planu jest dodatni i wynosi 5 426 962 zł. Realizacja zadań publicznych pociągnie za sobą koszty na poziomie 901 100 zł.

Na wzrost dochodów gminy w okresie najbliższych 5 lat będzie miał wpływ wzrost podatku od nieruchomości , opłata planistyczna, opłata adiacencka z tytułu podziału nieruchomości, podatek od czynności cywilno-prawnych z tytułu obrotu nieruchomościami.

Prognozowane wydatki gminy obejmują odszkodowania, wykupy gruntów, prognozowany koszt budowy układu drogowego, prognozowany koszt wybudowania sieci kanalizacji deszczowej.

Wykazane koszty i przychody nie wystąpią natychmiast po uchwaleniu planu, lecz będą rozłożone w czasie.