

**UCHWAŁA NR XV/90/2015
RADY MIASTA LUBOŃ**

z dnia 17 grudnia 2015 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. 2015 r., poz. 1515) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2015 r., poz. 199 z późn. zm.¹⁾), Rada Miasta Luboń uchwala, co następuje:

§ 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 drugi etap zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Luboń „Tereny po WPPZ”, zwany 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 II;**
- 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. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **działce** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

¹⁾Zm. poz. 443, 774, 1265, 1434, 1713 i 1777.

- 2) **intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji budynków położonych w obrębie działki budowlanej do powierzchni działki;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków;
- 4) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię wszystkich budynków, zlokalizowanych na działce, mierzoną po obrysie ścian zewnętrznych, bez schodów zewnętrznych, ramp, tarasów;
- 5) **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;
- 6) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw, innych niż stanowiące podstawę prawną niniejszej uchwały, wraz z aktami wykonawczymi;
- 7) **reklamie wielkoformatowej** – należy przez to rozumieć samodzielny obiekt w formie tablicy wraz z elementami konstrukcyjnymi, trwale związany z gruntem przeznaczony wyłącznie do ekspozycji napisów, znaków graficznych i innych elementów dekoracyjnych o charakterze informacyjnym lub marketingowym o powierzchni powyżej 6m²;
- 8) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar, wydzielony liniami rozgraniczającymi, oznaczony numerem i symbolem literowym, dla którego ustalono przeznaczenie;
- 9) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miasta w Luboniu;
- 10) **uciążliwości dla środowiska** – należy przez to rozumieć zjawiska fizyczne lub stany powodujące przekroczenie standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych;
- 11) **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);
- 12) **usługach różnych** – należy przez to rozumieć usługi: handlu, gastronomii, rekreacji i wypoczynku, biurowe, inne mające charakter usług powszechnych dla ludności, za wyjątkiem usług hotelowych.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) przeznaczenie terenu, oznaczone symbolem cyfrowo-literowym;
- 3) linia rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub sposobie zagospodarowania;
- 4) linia zabudowy nieprzekraczalna;
- 5) granica strefy ochrony konserwatorskiej, wpisanej do rejestru zabytków;
- 6) strefa wjazdów;
- 7) granica strefy „A” oddziaływania akustycznego od lotniska Poznań – Krzesiny.

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

§ 4. Dla obszaru, o którym mowa w § 1 ust. 3 ustala się podstawowe przeznaczenie: teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem: **6U**.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 5. 1. Dla terenu zabudowy usługowej **6U** ustala się:

- 1) lokalizację obiektów usług różnych zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, określonymi na rysunku planu;
- 2) dopuszczenie wysunięcia poza nieprzekraczalną linię zabudowy okapów i gzymsów, na głębokość nie większą niż 0,8 m oraz tarasów, ganków wejściowych, schodów i pochylni, na głębokość nie większą niż 1,3 m;
- 3) dopuszczenie lokalizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży nie przekraczającej 2000 m²;
- 4) forma zabudowy: wolno stojąca z dowolną geometrią dachu;
- 5) obowiązek urządzenia zieleni ozdobnej i dopuszczenie obiektów małej architektury;
- 6) dopuszczenie lokalizacji dojeżdż, dojazdów oraz parkingów podziemnych, naziemnych i nadziemnych;
- 7) możliwość lokalizacji stacji transformatorowych wbudowanych lub wolno stojących;
- 8) nakaz stosowania lic ceglanych ścian budynków, nieotynkowanych, na powierzchni nie mniejszej niż 50% pow. ścian;
- 9) dopuszczenie zastosowania tynków na elewacjach w kolorze białym, beżowym, popielatym, przy czym powierzchnia ścian otynkowanych nie może być większa niż 50% powierzchni ścian.

2. Zakazuje się lokalizowania:

- 1) reklam wielkoformatowych na całym terenie objętym planem;
- 2) tymczasowych obiektów budowlanych;
- 3) sieci infrastruktury technicznej w formie urządzeń napowietrznych, z wyjątkiem elementów oświetleniowych i stacji transformatorowych.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 6. 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;
- 3) zakaz wprowadzania do powietrza atmosferycznego zanieczyszczeń w ilościach powodujących przekroczenia norm dopuszczalnych, określonych przepisami odrębnymi;
- 4) zakaz lokalizowania urządzeń emitujących promieniowanie elektromagnetyczne przekraczające dopuszczalne normy określone w przepisach odrębnych;
- 5) ogrzewanie budynków z sieci ciepłej pod warunkiem zachowania emisyjnych standardów środowiska, ze źródeł bezpiecznych ekologicznie, z zastosowaniem takich czynników grzewczych, jak: gaz, olej opałowy lekki, elektryczność, biopaliwa, źródła geotermiczne i solarne;
- 6) zagospodarowanie odpadów niebezpiecznych i innych – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) zagospodarowanie odpadów komunalnych – zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku w gminie;
- 8) obowiązek segregacji i gromadzenia odpadów na posesjach w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia oraz ich odbiór i dalsze zagospodarowanie zgodnie z systemem oczyszczania przyjętym w miejskim planie gospodarki odpadami;
- 9) możliwość zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w granicach terenów przeznaczonych pod zabudowę zgodnie z przepisami odrębnymi.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 7. 1. Dla ochrony dziedzictwa kulturowego w planie wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej wpisanej do rejestru zabytków.

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

- 1) nakaz ochrony wnętrz przemysłowych;
- 2) zakaz zastosowania blachy dachówkopodobnej lub gontu papowego jako pokrycia dachu;
- 3) nakaz nawiązywania do historycznych tendencji kolorystycznych występujących na danym terenie;
- 4) nakaz dostosowania nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej, w zakresie usytuowania, skali i bryły oraz nawiązania formami współczesnymi do lokalnej tradycji architektonicznej;
- 5) zakaz instalowania reklam, w sposób zakłócający wygląd budynku oraz osie widokowe na obiekty zabytkowe;
- 6) wszelkie prace budowlane, konserwatorskie, renowacyjne i rewaloryzacyjne na terenach wpisanych do rejestru zabytków wymagają uzyskania pozwolenia konserwatorskiego.

Wymagania wynikające z potrzeby kształtowania z przestrzeni publicznych

§ 8. Na obszarze planu nie wyznacza się obszarów przestrzeni publicznych.

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 9. Dla terenu zabudowy usługowej **6U** ustala się:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy: do 4 kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 15m do najwyższego punktu połączenia dachowej;
- 2) dopuszczenie nie więcej niż 2 kondygnacji podziemnych;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy: do 50%;
- 4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 20%;
- 5) minimalna ilość miejsc parkingowych:
 - a) na każde 1000 m² powierzchni użytkowej biur: 30 stanowisk postojowych, w tym 3 stanowiska postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
 - b) na każde 1000 m² powierzchni użytkowej obiektów handlowych: 50 stanowisk postojowych, w tym 6 stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
 - c) na każde 100 miejsc w obiektach gastronomicznych: 36 stanowisk postojowych w tym 6 stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,

- d) na każde 1000 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych innych niż wymienione wyżej: 50 stanowisk postojowych, w tym 6 stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 6) intensywność zabudowy:
- a) maksymalna: 3,0,
 - b) minimalna: 0,01;
- 7) dowolna geometria dachów;
- 8) w przypadku dachu stromego pokrycie dachówką ceramiczną lub innym materiałem dachówkopodobnym w kolorze ceglстым, szarym lub brązowym, z zastrzeżeniem § 7 ust. 2 pkt 2;
- 9) parametry nowo wydzielonych działek budowlanych:
- a) minimalna powierzchnia działek budowlanych: 1000 m²,
 - b) maksymalna powierzchnia działek budowlanych: 10 000 m²,
 - c) minimalna szerokość frontu działki budowlanej: 23 m;
- 10) podane w pkt 9 minimalne wielkości działek budowlanych nie dotyczą działek wydzielanych na cele lokalizowania urządzeń infrastruktury technicznej.

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

§ 10. 1. 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.

2. Zakaz lokalizacji 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.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

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

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 12. Dla terenu położonego w granicy strefy „A” oddziaływania akustycznego od lotniska Poznań – Krzesiny obowiązuje zakaz budowy zabudowy związanej ze stałym pobytem dzieci i młodzieży, takich jak internaty, domy dziecka itp.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 13. 1. W zakresie systemu komunikacji ustala się:

- 1) dojazd i dojście do zabudowy z dróg publicznych, zlokalizowanych poza obszarem planu poprzez drogi i place wewnętrzne;
- 2) powiązanie obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym w strefach wjazdów, oznaczonych symbolem na rysunku planu;
- 3) dopuszczenie dodatkowych dojazdów i dojść pieszych do terenu z przyległych ulic wewnętrznych lub sąsiednich terenów.

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

- 1) zachowanie istniejącej sieci i urządzeń infrastruktury technicznej wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, elektroenergetycznej z dopuszczeniem jej rozbudowy, przebudowy i remontu;
- 2) budowę nowej sieci i urządzeń infrastruktury technicznej wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, deszczowej, gazowej, elektroenergetycznej, telekomunikacyjnej i ciepłej;
- 3) możliwość usunięcia istniejących sieci infrastruktury technicznej, jeżeli kolidują z projektowaną zabudową;
- 4) zaopatrzenie w wodę pitną z istniejącej sieci wodociągowej w ulicy Armii Poznań;
- 5) odprowadzenie ścieków komunalnych wyłącznie do sieci kanalizacji sanitarnej, poprzez system grawitacyjno - pompowy;
- 6) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej;
- 7) dopuszczenie retencjonowania wód opadowych i roztopowych oraz wtórnego wykorzystania do celów bytowo – gospodarczych;
- 8) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej w ulicy Armii Poznań;
- 9) możliwość lokalizacji stacji transformatorowych jako wbudowanych w budynki na poziomie „0” lub jako wolno stojących w poszerzeniach ulic lub na pozostałych terenach;

- 10) zakaz lokalizacji napowietrznych linii elektroenergetycznych;
- 11) możliwość podłączenia terenu do sieci telekomunikacyjnej;
- 12) lokalizację nowych linii telekomunikacyjnych wyłącznie jako kablowych sytuowanych na terenach komunikacji;
- 13) dopuszczenie lokalizacji uzbrojenia telekomunikacyjnego i szafek kablowych na terenach objętych planem;
- 14) zakaz lokalizacji obiektów uniemożliwiających dojazd do istniejącej infrastruktury ciężkim sprzętem transportowym;
- 15) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej w ulicy Armii Poznań;
- 16) ogrzewanie - gazowe, olejowe, elektryczne lub inne, wyłącznie z ekologicznych źródeł ciepła, nie przekraczające norm emisji zanieczyszczeń;
- 17) dopuszczenie lokalizacji stacji bazowej telefonii komórkowej.

Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 14. Na terenie 6U dopuszcza się możliwość tymczasowego zlokalizowania parkingów w zieleni.

Przepisy końcowe

§ 15. 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”.

§ 16. 1. Dla terenu 6U objętego 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 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości: 30%.

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.

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XV/90/2015
Rady Miasta Luboń
z dnia 17 grudnia 2015 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE
o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego miasta Luboń „Tereny po WPPZ” – etap II

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 199, 443, 774, 1265, 1434, 1713) Rada Miasta Luboń, rozstrzyga co następuje:

W związku z brakiem uwag do projektu planu, wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 12.06.2014 r. do 04.07.2014 r., Rada Miasta Luboń postanawia odstąpić od rozstrzygnięcia o sposobie ich rozpatrzenia.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XV/90/2015
Rady Miasta Luboń
z dnia 17 grudnia 2015 r.

Rozstrzygnięcie sposobu realizacji, zapisanych w projekcie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Luboń „ Tereny po WPPZ”– etap II, 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 (Dz. U. z 2015 r. poz. 199, 443, 774, 1265, 1434, 1713) Rada Miasta Luboń, w oparciu o obowiązujące przepisy oraz ustalenia planu, rozstrzyga co następuje:

1. Na obszarze planu nie przewiduje się realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej służących zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, stanowiących, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym z dnia 8 marca 1990 r. (Dz. U. z 2013 r. poz. 594, 1318, z 2014 r. poz. 379, 1072, z 2015 r. poz. 1045), zadania własne gminy.

2. W związku z brakiem przewidzianych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, nie określa się zasad ich finansowania.

3. Z uwagi na brak przewidzianych w planie inwestycji należących do zadań własnych gminy nie określa się zasad ich przygotowania i realizacji.

Uzasadnienie

Burmistrz Miasta Luboń przystąpił do sporządzenia drugiego etapu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Luboń na podstawie uchwały Nr XXXVII/231/2013 Rady Miasta Luboń z dnia 24 października 2013 r.

Przystąpienie do sporządzenia planu było spowodowane potrzebą zagospodarowania zdegradowanych terenów przemysłowych.

Plan został poddany procedurze, określonej w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r.

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 drugiego etapu zmiany miejscowego planu zagospodarowania części miasta Luboń – „Tereny po WPPZ” 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 przemysłowy. Zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego został on poddany przekształceniom funkcjonalno-przestrzennym i w całości przeznaczony pod zabudowę usługową .

Etap II planu, w kontekście ładu przestrzennego, należy rozpatrywać łącznie z etapem I, z uwagi na jego powiązania funkcjonalno - przestrzenne.

W zakresie systemu komunikacji plan przewiduje powiązania z zewnętrznym układem komunikacyjnym, zlokalizowanym poza obszarem planu poprzez drogi i place wewnętrzne, w strefach wjazdów, przedstawionych na rysunku planu. Przewidziano również dodatkowe dojazdy i dojścia piesze z przyległych ulic wewnętrznych lub sąsiednich terenów.

Istotnym założeniem planu jest zaproponowanie całościowego rozwiązania urbanistycznego (zawartego w I i II etapie zmiany planu), w którym wartościowe elementy zachowując swą autonomię stworzą spójną kompozycję z wprowadzanym nowym

zagospodarowaniem.

2. Walory architektoniczne i krajobrazowe:

W planie wykorzystano walory krajobrazowe rzeki Warty oraz bliskie sąsiedztwo Nadleśnictwa Babki poprzez otwarcie zabudowy na rzekę, tereny leśne. Przyjęto zasadę ochrony i utrwalania specyficznych wartości przestrzennych tej części miasta, przywracania dawnego charakteru i estetyki.

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. Ustalono odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej.

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:

Cały obszar położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej wpisanej do rejestru zabytków, stąd w ustaleniach planu wprowadzono zapisy, których celem jest ochrona terenu objętego I i II etapem planu. Wprowadzono m.in. 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.

Wszelkie prace budowlane, konserwatorskie, renowacyjne i rewitalizacyjne na terenie wpisanym do rejestru zabytków 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 lokalizowania urządzeń emitujących promieniowanie elektromagnetyczne, przekraczające dopuszczalne normy.

Potrzeby osób niepełnosprawnych zostały w planie uwzględnione poprzez ustalenia dotyczące ilości wymaganych miejsc parkingowych, w tym miejsc dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

Zmiana przeznaczenia dotychczasowych terenów przemysłowych na zabudowę usługową zwiększy potencjał ekologiczny terenu i usprawni funkcjonowanie korytarza ekologicznego rz. Warty. Wpłyne to korzystnie na warunki życia przyszłych mieszkańców.

6. Walory ekonomiczne przestrzeni:

Projekt planu miejscowego poprzez ustalenie w § 4 i § 5 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%.

7. Prawo własności:

Obszar objęty planem stanowi własność prywatną. Ustalenia planu oraz przeznaczenie terenu wydzielone liniami rozgraniczającymi uwzględnia poszanowanie prawa własności.

8. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa:

Dla terenu położonego w granicy strefy „A” oddziaływania akustycznego od lotniska Poznań - Krzesiny obowiązuje zakaz wznoszenia zabudowy związanej ze stałym pobytam

dzieci i młodzieży, takich jak internaty, dom dziecka itp.

Ponadto na terenie planu istnieje zakaz lokalizowania inwestycji zaliczonych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

9. Potrzeby interesu publicznego:

Projekt planu miejscowego nie obejmuje obszarów przestrzeni publicznych.

Projekt planu miejscowego w §13 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, elektroenergetycznej, 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.

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, 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, 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 procedury planistycznej dotyczącej planu miejscowego zapewniono jawność i przejrzystość ww. procedury. W szczególności dotyczy to 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 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.

Wyłożenie do publicznego wglądu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Luboń „Tereny po WPPZ – etap II” odbyło się w terminie od 12.06.2014 r. do 04.07.2014 r. Termin składania uwag upłynął 18.07.2014 r. Publiczną dyskusję nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami zorganizowano 30.06.2014 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 wyłożenia do publicznego wglądu.

12. Potrzeba 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. Projekt planu w § 13 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:

Projekt planu miejscowego nie terenów obejmuje należących do Miasta Luboń.

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

Obszar objęty planem miejscowym stanowi obszar przemysłowy. Dopuszczona ustaleniami planu nowa zabudowa, przyczyni się do bardziej efektywnego wykorzystania terenu objętego 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

Dotychczas Burmistrz Miasta Luboń nie dokonał analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1

ustawy, dlatego nie jest możliwa weryfikacja zgodności projektu planu miejscowego z przedmiotową analizą.

Można jednak z całą pewnością stwierdzić, iż wyniki analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie miałyby wpływu na ustalenia niniejszego planu, zwłaszcza, że jest on zgodny z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Luboń.

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 1 801 035 zł.