UCHWAŁA NR XIII/95/2019
RADY MIASTA LUBOŃ

z dnia 26 września 2019 r.

w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Za autostradą”.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506, 1309, 1571, 1696) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945, z 2019 r. poz. 60, 235, 730, 1009, 1524, 1696, 1716) Rada Miasta Luboń uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Za autostradą” po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Luboń, zwany dalej planem.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

1) rysunek, zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego »Za autostradą«” w skali 1 : 1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;

2) rozstrzygnięcie Rady Miasta Luboń w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;

3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

3. Granicę obszaru objętego planem przedstawia rysunek.

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

1) **budynku pomocniczym** - należy przez to rozumieć budynek garażowy, budynek gospodarczy lub budynek garażowo-gospodarczy;

2) **budynku usługowym** - należy przez to rozumieć budynek niemieszkalny, w tym w szczególności, budynek handlu, gastronomii, budynek biurowy i konferencyjny, warsztat rzemieślniczy, budynek zakwaterowania turystycznego i rekreacyjnego;

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

4) **dachu płaskim** - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°;

5) **dachu stromym** - należy przez to rozumieć dach dwu- lub wielospadowy o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°;

6) **ekologicznych paliwach** - należy przez to rozumieć paliwa charakteryzujące się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi, takie jak paliwa płynne, gazowe i stałe (np. biomasa i drewno) oraz odnawialne źródła energii;

7) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię określającą dopuszczalną minimalną odległość ściany budynku od linii rozgraniczającej terenu;

8) **obowiązującej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię zabudowy, na której musi znajdować się nie mniej niż 60% długości elewacji frontowej budynku;

9) **ogrodzeniu ażurowym** - należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym udział powierzchni ażurowej wynosi minimum 60% powierzchni całkowitej przęsła ogrodzenia;

10) **powierzchni całkowitej zabudowy -** należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych kondygnacji wszystkich budynków na działce budowlanej, liczoną po obrysie zewnętrznym budynku;

11) **reklamie emitującej światło zmienne** - należy przez to rozumieć reklamę, tablicę reklamową lub urządzenie reklamowe wyświetlające treści reklamowe przy pomocy urządzeń multimedialnych, w szczególności ekranów i wyświetlaczy LED, LCD, w formie ruchomych obrazów i efektów wizualnych;

12) **terenie** - należy przez to rozumieć powierzchnię o określonym rodzaju przeznaczenia, stanowiącą wydzieloną liniami rozgraniczającymi jednostkę ustaleń planu, oznaczoną numerem i symbolem literowym;

13) **zieleni izolacyjno - krajobrazowej** - należy przez to rozumieć zadrzewienia i zakrzewienia, formowane w kształcie pasów lub szpalerów, wzdłuż linii rozgraniczających tereny.

§ 3. Na obszarze objętym planem ustala się następujące przeznaczenie terenów:

1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku symbolami **1MN**, **2MN**, **3MN**, **4MN**, **5MN**, **6MN**, **7MN**, **8MN**, **9MN**, **10MN**, **11MN**, **12MN**, **13MN**, **14MN**, **15MN**, **16MN**, **17MN**, **18MN**, **19MN**, **20MN**, **21MN**, **22MN**, **23MN**, **24MN**, **25MN**, **26MN;**

2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku symbolami **1MN/U**, **2MN/U**, **3MN/U**, **4MN/U**, **5MN/U**, **6MN/U**, **7MN/U**, **8MN/U**, **9MN/U**, **10MN/U**, **11MN/U**, **12MN/U**, **13MN/U**, **14MN/U**, **15MN/U**, **16MN/U;**

3) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku symbolami **1U**, **2U**, **3U;**

4) teren usług kultury w zieleni, oznaczony symbolem **UK/ZP;**

5) teren obiektów produkcyjnych, składów, magazynów lub zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku symbolem **P/U;**

6) tereny infrastruktury technicznej - kanalizacyjnej, oznaczone na rysunku symbolami **1K**, **2K;**

7) tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetycznej, oznaczone na rysunku symbolami **1E**, **2E**, **3E**, **4E**, **5E**, **6E**, **7E;**

8) teren infrastruktury technicznej, oznaczony na rysunku symbolem **IT;**

9) teren kolejowy, oznaczony na rysunku symbolem **KK;**

10) tereny infrastruktury technicznej - kanalizacyjnej i zieleni otwartej, oznaczone na rysunku symbolami **1K/ZO**, **2K/ZO;**

11) teren sportu i rekreacji, oznaczony na rysunku symbolem **US;**

12) tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku symbolami **1ZP**, **2ZP**, **3ZP**, **4ZP**, **5ZP**, **6ZP**, **7ZP;**

13) tereny ogrodów działkowych, oznaczone na rysunku symbolami **1ZD**, **2ZD;**

14) tereny zieleni otwartej, oznaczone na rysunku symbolami **1ZO**, **2ZO**, **3ZO**, **4ZO**, **5ZO**, **6ZO**, **7ZO;**

15) tereny zieleni izolacyjnej, oznaczone na rysunku symbolami **1ZI**, **2ZI**, **3ZI**, **4ZI**, **5ZI**, **6ZI**, **7ZI;**

16) tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone na rysunku symbolami **1WS**, **2WS**, **3WS**, **4WS**, **5WS**, **6WS**, **7WS**, **8WS**, **9WS**, **10WS**, **11WS;**

17) tereny dróg publicznych - autostrady, oznaczone na rysunku symbolami **1KDA**, **2KDA**, **3KDA**, **4KDA**, **5KDA;**

18) tereny dróg publicznych klasy głównej, oznaczone na rysunku symbolami **1KDG**, **2KDG**, **3KDG;**

19) teren drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczony na rysunku symbolem **KDL;**

20) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku symbolami **1KDD**, **2KDD**, **3KDD, 4KDD**, **5KDD**, **6KDD**, **7KDD**, **8KDD**, **9KDD**, **10KDD**, **11KDD**, **12KDD**, **13KDD**, **14KDD**, **15KDD**, **16KDD**, **17KDD**, **18KDD**, **19KDD**, **20KDD**, **21KDD**, **22KDD;**

21) teren publicznego ciągu pieszo-rowerowego, oznaczony na rysunku symbolem **KDDx;**

22) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku symbolami **1KDW**, **2KDW**, **3KDW**, **4KDW**, **5KDW**, **6KDW**, **7KDW**, **8KDW**, **9KDW;**

23) teren ciągu pieszo-jezdnego, oznaczony na rysunku symbolem **KDX,**

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

1) zakaz:

a) lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych,

b) lokalizacji wiat w odległości mniejszej niż 4 m od granicy sąsiedniej działki oraz od granicy z terenami dróg publicznych lub dróg wewnętrznych, z wyłączeniem wiat przystankowych lokalizowanych w pasach drogowych na terenach dróg publicznych,

c) stosowania dla elewacji i dachu kolorystki o odcieniach różu, fioletu i niebieskiego,

d) krycia dachów stromych stalowymi płytami wielowarstwowymi i fałdowymi,

e) oświetlania obiektów w sposób powodujący oślepianie uczestników ruchu;

2) obowiązek pokrycia dachów stromych dachówką lub materiałem dachówkopodobnym;

3) dopuszczenie:

a) lokalizacji kondygnacji podziemnych,

b) zachowania istniejących budynków, a także prowadzenia przy nich robót budowlanych,

c) lokalizacji budynków pomocniczych:

- w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy tej granicy,

- poza obowiązującą linią zabudowy;

d) dla istniejących budynków lub ich części zlokalizowanych poza liniami zabudowy:

- remontów, przebudowy i nadbudowy nie wykraczających poza obrys zewnętrzny budynków oraz zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu,

- rozbudowy z zachowaniem linii zabudowy oraz pozostałych ustaleń planu.

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

1) zagospodarowanie zielenią wszystkich powierzchni wolnych od utwardzenia;

2) zagospodarowanie odpadów zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy oraz przepisami odrębnymi;

3) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem terenów **KDA;**

4) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem inwestycji celu publicznego, z uwzględnieniem pkt 5;

5) dopuszczenie lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko na terenach **2U**, **3U** i **P/U;**

6) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;

7) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszczenie stosowania zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe, z wyłączeniem terenów **U** i **P/U,**

8) dopuszczenie zastosowania nawierzchni przepuszczalnych dla odprowadzenia wód opadowych i roztopowych z terenów dróg wewnętrznych i terenu ciągu pieszo-jezdnego;

9) zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku:

a) na terenach **MN** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) na terenach **MN/U** jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,

c) na terenach **ZP** jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych,

d) na terenach **ZD** jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych,

e) w przypadku lokalizacji budynków kultury, nauki i oświaty na terenach **U** i **MN/U** obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;

10) w przypadku odprowadzania wód opadowych i roztopowych do ziemi lub rowów, uwzględnienie przepisów odrębnych w sprawie warunków, jakie należy spełnić przy wprowadzaniu ścieków do wód lub do ziemi, oraz w sprawie substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego;

11) dopuszczenie przebudowy i rozbudowy istniejącego systemu melioracji, a także lokalizacji urządzeń do retencjonowania wody, w tym przy wykorzystaniu istniejących cieków.

§ 6. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu ustala się:

1) zakaz lokalizacji:

a) ogrodzeń pełnych z elementów prefabrykowanych, z wyłączeniem terenu **1ZD,**

b) reklam i szyldów skierowanych do użytkowników autostrady lub mogących rozpraszać ich uwagę,

c) wolno stojących reklam z uwzględnieniem pkt 2 lit c,

d) reklam emitujących światło zmienne;

2) dopuszczenie:

a) lokalizacji obiektów małej architektury,

b) lokalizacji ogrodzeń ażurowych o wysokości nie większej niż 1,8 m,

c) lokalizacji wolno stojących reklam o maksymalnej powierzchni 2 m^2 na terenach **U**, **P/U** i **US**, z uwzględnieniem pkt 1 lit b,

d) lokalizacji reklam i szyldów na budynkach o łącznej powierzchni nie przekraczającej 20% powierzchni elewacji na terenach **U**, **P/U** i **US**, z uwzględnieniem pkt 1 lit b,

e) umieszczenia szyldów o maksymalnej powierzchni 1,5 m^2 na ogrodzeniu działek od strony terenów komunikacji,

f) lokalizacji w pasach drogowych na terenach dróg publicznych wiat przystankowych.

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

1) ochronę terenu obozu hitlerowskiego, Muzeum Martyrologicznego w Żabikowie, ul. Niezłomnych 2, wpisanego do rejestru zabytków pod nr 35/Wlkp/A z dnia 18 lipca 2000 r. i 14 grudnia 2009 r., wyznaczonego na rysunku, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) ochronę obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków, wyznaczonych na rysunku, położonych przy:

a) ul. Kościuszki 111, 122,

b) ul. Niezłomnych 3, 11,

c) ul. Żabikowskiej 84;

3) ochronę stanowisk archeologicznych ujętych w gminnej ewidencji zabytków archeologicznych, wyznaczonych na rysunku, zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) dla obiektów wskazanych w pkt 2:

a) nakaz zachowania oryginalnej bryły budynku i kształtu dachu,

b) w przypadku budynków z elewacjami ceglanymi lub z dekoracją architektoniczną zakaz zastosowania zewnętrznego ocieplania ścian,

c) zachowanie historycznego układu kompozycji elewacji i jej kolorystyki oraz oryginalnej stolarki okiennej i drzwiowej, a także przywracanie historycznego charakteru budynków w oparciu o lokalne wzory budownictwa i dostępną ikonografię,

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

5) na obszarach wymienionych w pkt 3:

a) nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu,

b) nakaz uzyskania pozwolenia konserwatora zabytków na prowadzenie badań archeologicznych przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę.

§ 8. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych obowiązują zapisy § 24 i § 25.

§ 9. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku symbolami **1MN**, **2MN**, **3MN**, **4MN**, **5MN**, **6MN**, **7MN**, **8MN**, **9MN**, **10MN**, **11MN**, **12MN**, **13MN**, **14MN**, **15MN**, **16MN**, **17MN**, **18MN**, **19MN**, **20MN**, **21MN**, **22MN**, **23MN**, **24MN**, **25MN**, **26MN** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolno stojącej lub bliźniaczej;

2) dopuszczenie lokalizacji:

a) budynków mieszkalnych w zabudowie szeregowej na terenach **16MN**, **17MN** i **24MN,**

b) budynków pomocniczych i wiat,

c) sieci i obiektów infrastruktury technicznej,

d) dojść i dojazdów;

3) lokalizację budynków i wiat z uwzględnieniem linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem;

4) lokalizację na działce nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego i budynku pomocniczego lub wiaty;

5) maksymalną powierzchnię zabudowy:

a) 30% powierzchni działki w przypadku lokalizacji budynków mieszkalnych w zabudowie wolno stojącej,

b) 40% powierzchni działki w przypadku lokalizacji budynków mieszkalnych w zabudowie bliźniaczej,

c) 50% powierzchni działki w przypadku lokalizacji budynków mieszkalnych w zabudowie szeregowej,

6) minimalną powierzchnię biologicznie czynną:

a) 30% powierzchni działki w przypadku lokalizacji budynków mieszkalnych w zabudowie szeregowej,

b) 40% powierzchni działki w przypadku lokalizacji budynków mieszkalnych w zabudowie wolno stojącej i bliźniaczej;

7) intensywność zabudowy:

a) od 0,1 do 0,9 w przypadku lokalizacji budynków mieszkalnych w zabudowie wolno stojącej,

b) od 0,1 do 1,2 w przypadku lokalizacji budynków mieszkalnych w zabudowie bliźniaczej,

c) od 0,1 do 1,5 w przypadku lokalizacji budynków mieszkalnych w zabudowie szeregowej;

8) wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych do 2 kondygnacji nadziemnych, przy czym nie więcej niż:

- 10 m dla budynków za dachami stromymi,

- 8 m dla budynków z dachami płaskimi,

b) dla budynków pomocniczych nie więcej niż 6 m,

c) dla wiat nie więcej niż 4 m;

9) stosowanie dachów stromych lub płaskich;

10) dopuszczenie stosowania połaci dachów płaskich i stromych dla jednego budynku mieszkalnego;

11) powierzchnię nowo wydzielonej działki:

a) w przypadku gdy w wyniku podziału do osiągnięcia minimalnej powierzchni działki budowlanej brakuje nie więcej niż 10%,

b) w przypadku podziału wtórnego realizowanego w celu powiększenia działki sąsiedniej, pod warunkiem zachowania ustaleń planu dla pozostałej części dzielonej działki budowlanej,

c) w przypadku wydzielania działek pod obiekty infrastruktury technicznej, dojścia i dojazdy;

12) dostęp do terenów dróg publicznych **1KDG**, **KDL**, **1KDD**, **2KDD**, **3KDD**, **4KDD**, **5KDD**, **6KDD**, **7KDD**, **8KDD**, **9KDD**, **10KDD**, **11KDD**, **12KDD**, **13KDD**, **14KDD**, **15KDD**, **16KDD**, **17KDD**, **18KDD**, **19KDD**, a także przez drogi wewnętrzne **1KDW**, **2KDW**, **3KDW**, **4KDW**, **5KDW**, **6KDW**, **7KDW** oraz ciąg pieszo-jezdny **KDX;**

13) dla terenu **25MN** dopuszcza się dostęp do terenu drogi publicznej **19KDD** przez teren **2ZO.**

§ 10. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, oznaczonych na rysunku symbolami **1MN/U**, **2MN/U**, **3MN/U**, **4MN/U**, **5MN/U**, **6MN/U**, **7MN/U**, **8MN/U**, **9MN/U**, **10MN/U**, **11MN/U**, **12MN/U**, **13MN/U**, **14MN/U**, **15MN/U**, **16MN/U** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) lokalizację budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych lub usługowych;

2) lokalizację zabudowy jako wolno stojącej lub bliźniaczej;

3) dopuszczenie lokalizacji:

a) budynków pomocniczych i wiat,

b) sieci i obiektów infrastruktury technicznej,

c) dojść i dojazdów;

4) lokalizację budynków i wiat z uwzględnieniem linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem;

5) maksymalną powierzchnię zabudowy - 40% powierzchni działki;

6) minimalną powierzchnię biologicznie czynną - 40% powierzchni działki;

7) intensywność zabudowy od 0,1 do 1,2;

8) wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych do 2 kondygnacji nadziemnych, przy czym nie więcej niż:

- 10 m dla budynków z dachami stromymi,

- 8 m dla budynków z dachami płaskimi;

b) dla budynków pomocniczych nie więcej niż 6 m,

c) dla wiat nie więcej niż 4 m;

9) stosowanie dachów stromych lub płaskich;

10) powierzchnię nowo wydzielonej działki:

a) dla terenów **15MN/U**, **16MN/U** nie mniejszą niż 1000 m^2

b) dla pozostałych terenów:

- dla budynków w zabudowie wolno stojącej nie mniejszą niż 700 m^2,

- dla budynków w zabudowie bliźniaczej nie mniejszą niż 500 m^2;

11) dopuszczenie zmniejszenia powierzchni określonej w pkt 10:

a) w przypadku gdy w wyniku podziału do osiągnięcia minimalnej powierzchni działki budowlanej brakuje nie więcej niż 10%,

b) w przypadku podziału wtórnego realizowanego w celu powiększenia działki sąsiedniej, pod warunkiem zachowania ustaleń planu dla pozostałej części dzielonej działki budowlanej,

c) w przypadku wydzielania działek pod obiekty infrastruktury technicznej, dojścia i dojazdy;

12) dostęp do terenów dróg publicznych **2KDG**, **KDL**, **1KDD**, **2KDD**, **4KDD**, **5KDD**, **9KDD**, **13KDD**, **14KDD**, **15KDD**, **19KDD**, **20KDD**, **22KDD** a także przez drogi wewnętrzne **2KDW**, **3KDW**, **9KDW** oraz ciąg pieszo-jezdny **KDX.**

§ 11. Na terenach zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku symbolami **1U**, **2U**, **3U** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) lokalizację budynków usługowych w zabudowie wolno stojącej;

2) dopuszczenie lokalizacji:

a) budynków pomocniczych i wiat,

b) sieci i obiektów infrastruktury technicznej,

c) dojść i dojazdów;

3) lokalizację budynków i wiat z uwzględnieniem linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem;

4) maksymalną powierzchnię zabudowy - 40% powierzchni działki;

5) minimalną powierzchnię biologicznie czynną - 30% powierzchni działki;

6) intensywność zabudowy od 0,1 do 1,6;

7) wysokość zabudowy:

a) dla budynków usługowych do 3 kondygnacji nadziemnych, przy czym nie więcej niż:

- 12 m dla budynków z dachami stromymi,

- 10 m dla budynków z dachami płaskimi,

b) dla budynków pomocniczych nie więcej niż 6 m,

c) dla wiat nie więcej niż 4 m;

8) dowolną geometrię dachów;

9) powierzchnię nowo wydzielonej działki nie mniejszą niż 1000 m^2, z wyjątkiem działek wydzielanych pod dojścia i dojazdy oraz pod obiekty infrastruktury technicznej;

10) dostęp do terenów dróg publicznych **2KDG**, **21KDD.**

§ 12. Na terenie usług kultury w zieleni, oznaczonym na rysunku symbolem **UK/ZP** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) lokalizację:

a) budynków usługowych związanych z funkcjonowaniem Muzeum Martyrologicznego w Żabikowie,

b) parku, skweru lub zieleńca;

2) dopuszczenie odtworzenia budynków i obiektów związanych z dawnym terenem obozu hitlerowskiego;

3) dopuszczenie lokalizacji:

a) pomników,

b) parkingu w miejscu wskazanym na rysunku,

c) budynków pomocniczych,

d) sieci i obiektów infrastruktury technicznej,

e) dojść i dojazdów;

4) lokalizację budynków z uwzględnieniem linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem;

5) maksymalną powierzchnię zabudowy - 30% powierzchni działki;

6) minimalną powierzchnię biologicznie czynną - 40% powierzchni działki;

7) intensywność zabudowy od 0,1 do 1,2;

8) wysokość zabudowy:

a) dla budynków usługowych do 3 kondygnacji nadziemnych, przy czym nie więcej niż 12 m,

b) dla budynków pomocniczych nie więcej niż 6 m,

c) dla pozostałych obiektów nie więcej niż 12 m;

9) dowolną geometrię dachów;

10) dostęp do terenu drogi publicznej **14KDD.**

§ 13. Na terenie obiektów produkcyjnych, składów, magazynów lub zabudowy usługowej, oznaczonym na rysunku symbolem **P/U** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) lokalizację obiektów produkcyjnych, składów, magazynów lub budynków usługowych;

2) dopuszczenie lokalizacji:

a) budynków pomocniczych i wiat,

b) budowli i instalacji przemysłowych,

c) sieci i obiektów infrastruktury technicznej,

d) dojść i dojazdów;

3) lokalizację budynków z uwzględnieniem linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem;

4) maksymalną powierzchnia zabudowy - 50% powierzchni działki;

5) minimalną powierzchnię biologicznie czynną - 25% powierzchni działki;

6) intensywność zabudowy od 0,05 do 1,5;

7) maksymalną wysokość obiektów wskazanych w pkt 1 i 2 - 12 m;

8) dowolną geometrię dachów;

9) powierzchnię nowo wydzielonej działki nie mniejszą niż 1000 m^2, z wyjątkiem działek wydzielanych pod dojścia i dojazdy oraz pod obiekty infrastruktury technicznej;

10) dostęp do terenu drogi publicznej **21KDD.**

§ 14. Na terenach infrastruktury technicznej - kanalizacyjnej, oznaczonych na rysunku symbolami **1K**, **2K** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) lokalizację obiektów i sieci kanalizacji sanitarnej lub deszczowej;

2) lokalizację budynków z uwzględnieniem linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem;

3) maksymalną powierzchnię zabudowy - 30% powierzchni działki;

4) minimalną powierzchnię biologicznie czynną - 5% powierzchni działki;

5) intensywność zabudowy od 0,001 do 0,6;

6) maksymalną wysokość zabudowy - 5 m;

7) dowolną geometrię dachów;

8) dostęp do terenów dróg publicznych **19KDD**, **20KDD**, **22KDD**, a także przez drogę wewnętrzną **9KDW.**

§ 15. Na terenach infrastruktury technicznej - elektroenergetycznej, oznaczonych na rysunku symbolami **1E**, **2E**, **3E**, **4E**, **5E**, **6E**, **7E** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) lokalizację stacji transformatorowo-rozdzielczych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną;

2) lokalizację obiektów budowlanych z uwzględnieniem linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem;

3) maksymalną powierzchnię zabudowy - 30% powierzchni działki;

4) minimalną powierzchnię biologicznie czynną - 5% powierzchni działki;

5) intensywność zabudowy od 0,01 do 0,3;

6) maksymalną wysokość zabudowy - 5 m;

7) dowolną geometrię dachów;

8) dostęp do terenów dróg publicznych **2KDG**, **3KDD**, **7KDD**, **11KDD**, **13KDD**, **14KDD**, **18KDD** a także przez drogi wewnętrzne **1KDW**, **3KDW.**

§ 16. Na terenie infrastruktury technicznej, oznaczonym na rysunku symbolem **IT** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) lokalizację sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej;

2) lokalizację budynków z uwzględnieniem linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem;

3) maksymalną powierzchnię zabudowy - 30% powierzchni działki;

4) minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 5% powierzchni działki;

5) intensywność zabudowy od 0,01 do 0,6;

6) maksymalną wysokość zabudowy - 5 m;

7) dowolną geometrię dachów;

8) dostęp do terenu drogi publicznej **19KDD.**

§ 17. Na terenie kolejowym, oznaczonym na rysunku symbolem **KK** ustala się:

1) sytuowanie infrastruktury kolejowej;

2) dopuszczenie lokalizacji sieci i obiektów infrastruktury technicznej oraz infrastruktury komunikacyjnej;

3) zakaz lokalizacji budynków.

§ 18. Na terenach infrastruktury technicznej - kanalizacyjnej i zieleni otwartej, oznaczonych na rysunku symbolami **1K/ZO**, **2K/ZO** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) lokalizację obiektów i sieci kanalizacji sanitarnej lub deszczowej;

2) dopuszczenie lokalizacji zadrzewień i zakrzewień;

3) lokalizację budynków z uwzględnieniem linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem;

4) maksymalną powierzchnię zabudowy - 30% powierzchni działki;

5) minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 5% powierzchni działki;

6) intensywność zabudowy od 0,01 do 0,6;

7) maksymalną wysokość zabudowy - 5 m;

8) dowolną geometrię dachów;

9) dostęp do terenu drogi publicznej **19KDD;**

10) dla terenu **1K/ZO** dopuszczenie dostępu do terenu drogi publicznej przez drogę wewnętrzną **7KDW.**

§ 19. Na terenie sportu i rekreacji, oznaczonym na rysunku symbolem **US** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) lokalizację budynków lub obiektów z zakresu usług sportu i rekreacji;

2) dopuszczenie lokalizacji:

a) budynków usługowych dla potrzeb budynków i obiektów określonych w pkt 1,

b) budynków pomocniczych,

c) sieci i obiektów infrastruktury technicznej;

3) lokalizację budynków z uwzględnieniem linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem;

4) maksymalną powierzchnię zabudowy - 40% powierzchni działki;

5) minimalną powierzchnię biologicznie czynną - 40% powierzchni działki;

6) intensywność zabudowy od 0,1 do 1,2;

7) wysokość zabudowy:

a) dla budynków i obiektów sportu i rekreacji, a także budynków usługowych do 2 kondygnacji nadziemnych, przy czym nie więcej niż 10 m,

b) dla budynków pomocniczych nie więcej niż 6 m;

8) dowolną geometrię dachów;

9) powierzchnię nowo wydzielonej działki nie mniejszą niż 1000 m^2, z wyjątkiem działek wydzielanych pod dojścia i dojazdy oraz pod obiekty infrastruktury technicznej;

10) dostęp do terenu drogi publicznej **1KDD.**

§ 20. Na terenach zieleni urządzonej, oznaczonych na rysunku symbolami **1ZP**, **2ZP**, **3ZP**, **4ZP**, **5ZP**, **6ZP**, **7ZP** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) lokalizację parku, skweru lub zieleńca;

2) dopuszczenie lokalizacji:

a) urządzeń rekreacji plenerowej, boisk sportowo-rekreacyjnych, placów gier i zabaw dla dzieci,

b) sieci i obiektów infrastruktury technicznej,

c) dojść i dojazdów;

3) minimalną powierzchnię biologicznie czynną - 80% powierzchni działki;

4) zakaz lokalizacji budynków;

5) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych dla samochodów;

6) dostęp do terenów dróg publicznych **11KDD**, **12KDD**, **18KDD**, a także przez drogę wewnętrzną **6KDW.**

§ 21. Na terenach ogrodów działkowych, oznaczonych na rysunku symbolami **1ZD**, **2ZD** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) lokalizację rodzinnych ogrodów działkowych;

2) dopuszczenie lokalizacji:

a) budynków i obiektów infrastruktury ogrodowej, w tym w szczególności świetlicy oraz miejsc postojowych w strefie przestrzeni integracyjnej ROD, wyznaczonej na rysunku,

b) sieci i obiektów infrastruktury technicznej;

3) rodzaj, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

a) dla altan działkowych - zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) dla budynków wskazanych w pkt 2 lit a:

- maksymalną powierzchnię zabudowy - 30% powierzchni działki,

- minimalną powierzchnię biologicznie czynną - 40% powierzchni działki,

- intensywność zabudowy od 0,001 do 0,8,

- wysokość do 2 kondygnacji nadziemnych, przy czym nie więcej niż 10 m,

- dowolną geometrię dachów;

4) lokalizację zabudowy zgodnie z liniami zabudowy, określonymi na rysunku;

5) dla terenu **1ZD** dostęp do terenów dróg publicznych **20KDD**, a także przez drogę wewnętrzną **8KDW;**

6) dla terenu **2ZD** dostęp do dróg publicznych położonych poza granicami planu.

§ 22. Na terenach zieleni otwartej, oznaczonych na rysunku symbolami **1ZO**, **2ZO**, **3ZO**, **4ZO**, **5ZO**, **6ZO**, **7ZO** ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów:

1) nakaz zachowania dotychczasowego sposobu zagospodarowania, w tym istniejących zadrzewień i zakrzewień śródpolnych;

2) nakaz zachowania istniejącego systemu melioracji;

3) minimalną powierzchnię biologicznie czynną - 80% powierzchni działki;

4) dopuszczenie lokalizacji:

a) ścieżek pieszo-rowerowych,

b) dojść i dojazdów na terenie **2ZO,**

c) sieci i obiektów infrastruktury technicznej;

5) zakaz lokalizacji budynków;

6) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych dla samochodów.

§ 23. Na terenach zieleni izolacyjnej, oznaczonych na rysunku symbolami **1ZI**, **2ZI**, **3ZI**, **4ZI**, **5ZI**, **6ZI**, **7ZI** ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów:

1) lokalizację zadrzewień i zakrzewień;

2) nakaz zachowania istniejącego systemu melioracji;

3) minimalną powierzchnię biologicznie czynną - 80% powierzchni działki;

4) dopuszczenie lokalizacji:

a) ścieżek pieszo-rowerowych,

b) sieci i obiektów infrastruktury technicznej;

5) zakaz lokalizacji budynków;

6) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych dla samochodów.

§ 24. Na terenach wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczonych na rysunku symbolami **1WS**, **2WS**, **3WS**, **4WS**, **5WS**, **6WS**, **7WS**, **8WS**, **9WS**, **10WS**, **11WS** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) nakaz zachowania istniejących cieków, oczek i zbiorników wodnych;

2) nakaz zachowania cieków jako otwartych;

3) dopuszczenie lokalizacji budowli wodnych, pomostów i kładek przeznaczonych do przeprowadzenia ruchu pieszo-rowerowego, a także urządzeń melioracji wodnych i urządzeń do retencjonowania wody.

§ 25. Na terenach dróg publicznych, oznaczonych na rysunku symbolami **1KDA**, **2KDA**, **3KDA**, **4KDA**, **5KDA**, **1KDG**, **2KDG**, **3KDG**, **KDL**, **1KDD**, **2KDD**, **3KDD, 4KDD**, **5KDD**, **6KDD**, **7KDD**, **8KDD**, **9KDD**, **10KDD**, **11KDD**, **12KDD**, **13KDD**, **14KDD**, **15KDD**, **16KDD**, **17KDD**, **18KDD**, **19KDD**, **20KDD**, **21KDD**, **22KDD** ustala się:

1) klasyfikację dróg publicznych:

a) **1KDA**, **2KDA**, **3KDA**, **4KDA**, **5KDA** - autostrada,

b) **1KDG**, **2KDG**, **3KDG** - drogi klasy głównej,

c) **KDL** - droga klasy lokalnej,

d) **1KDD**, **2KDD**, **3KDD, 4KDD**, **5KDD**, **6KDD**, **7KDD**, **8KDD**, **9KDD**, **10KDD**, **11KDD**, **12KDD**, **13KDD**, **14KDD**, **15KDD**, **16KDD**, **17KDD**, **18KDD**, **19KDD**, **20KDD**, **21KDD**, **22KDD** - drogi klasy dojazdowej;

2) sytuowanie jezdni o parametrach zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) zagospodarowanie pasa drogowego zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych i ścieżek pieszo-rowerowych, z wyłączeniem terenów **KDA;**

5) na terenach **KDA** zakaz lokalizacji sieci i obiektów infrastruktury technicznej niezwiązanych z autostradą, z uwzględnieniem pkt 6;

6) dopuszczenie lokalizacji sieci i obiektów infrastruktury technicznej, w tym na terenach **KDA** wyłącznie jako przecinających poprzecznie autostradę, po uzyskaniu zgody koncesjonariusza oraz zarządcy autostrady, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 26. Na terenie publicznego ciągu pieszo-rowerowego, oznaczonym na rysunku symbolem **KDDx** ustala się:

1) sytuowanie ciągu pieszo-rowerowego o szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem;

2) dopuszczenie lokalizacji, oświetlenia, tablic i znaków informacyjnych, oraz sieci infrastruktury technicznej.

§ 27. Na terenach dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku symbolami **1KDW**, **2KDW**, **3KDW**, **4KDW**, **5KDW**, **6KDW**, **7KDW**, **8KDW**, **9KDW** ustala się:

1) w zakresie zagospodarowania pasa drogowego:

a) **8KDW** - przekrój jednojezdniowy dwupasowy i co najmniej jednostronny chodnik,

b) **2KDW**, **3KDW**, **6KDW**, **9KDW** - przekrój jednojezdniowy dwupasowy i co najmniej jednostronny chodnik lub ciąg pieszo-jezdny,

c) **1KDW**, **4KDW**, **5KDW**, **7KDW** - ciąg pieszo-jezdny;

2) dopuszczenie sytuowania dodatkowych, innych niż ustalone w pkt 1 elementów pasa drogowego;

3) dopuszczenie lokalizacji sieci i obiektów infrastruktury technicznej.

§ 28. . Na terenie ciągu pieszo-jezdnego, oznaczonym na rysunku symbolem **KDX** ustala się:

1) sytuowanie ciągów pieszo-jezdnych lub dojazdów, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) dopuszczenie lokalizacji sieci i obiektów infrastruktury technicznej.

§ 29. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, ustala się ochronę wód podziemnych i powierzchniowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 30. 1. W planie nie wyznacza się terenów wymagających wszczęcia postępowania scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.

2. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

1) minimalną szerokość frontu działki 20 m;

2) minimalną powierzchnię działki zgodnie z zapisami § 9 pkt 11, § 10 pkt 10, § 11 pkt 9, § 13 pkt 9, § 19 pkt 9;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 70° do 110°.

§ 31. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się:

1) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów wymagań i ograniczeń wynikających z przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej, w szczególności:

   a) linii elektroenergetycznej średniego napięcia,

   b) kolektora sanitarnego wraz z drogą eksploatacyjną, wyznaczoną na rysunku;

2) zakaz zabudowy obiektami trwałymi, stosowania nawierzchni trwałej i utwardzonej oraz zakaz nasadzeń drzew i krzewów w strefie bezpiecznej eksploatacji, w minimalnej odległości 0,5 m od osi kabla istniejącej wojskowej infrastruktury teletechnicznej, niezbędnej dla obronności i bezpieczeństwa państwa;

3) uwzględnienie ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych dla:

   a) powierzchni ograniczającej podejście lotniska wojskowego Poznań – Krzesiny,

   b) terenu zamkniętego wraz ze strefą ochronną, wyznaczonego na rysunku,

   c) terenów zlokalizowanych przy granicy obszarów kolejowych.

§ 32. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

1) szerokość dróg w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;

2) zachowanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności jezdni, dróg pieszo - rowerowych w granicy obszaru planu oraz z zewnętrznym układem komunikacyjnym;

3) uwzględnienie wymagań technicznych wynikających z oświetlenia terenów komunikacji oraz lokalizacji istniejących i planowanych urządzeń infrastruktury technicznej;

4) zapewnienie stanowisk postojowych, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów wyposażonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi, wyłącznie w granicach nieruchomości, do których inwestor posiada tytuł prawny, w ilości nie mniejszej niż:

   a) 2 stanowiska postojowe na jeden lokal mieszkalny,

   b) 1 stanowisko postojowe na jeden lokal użytkowy wydzielony w budynku mieszkalnym jednorodzinnym,

   c) 30 stanowisk postojowych na każde 1000 m^2 powierzchni użytkowej biur, urzędów i obiektów handlowych,

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

e) 1 stanowisko postojowych na każde 15 dzieci przebywających w obiektach o funkcji opiekuńczo-edukacyjno-wychowawczej oraz dodatkowo 3 stanowiska postojowe dla pracowników i obsługi tych obiektów,

f) 50 stanowisk postojowych na każde 1000 m^2 powierzchni użytkowej obiektów usługowych innych niż wymienione w lit. b-c,

g) 1 stanowisko postojowe na 2 zatrudnionych w obiektach produkcyjnych, składach i magazynach;

5) dla obiektów wymagających obsługi pojazdami ciężarowymi zapewnienie na działce co najmniej 1 stanowiska przeładunku i 1 stanowiska postoju poza stanowiskami postojowymi wymienionymi w pkt 4;

6) dla terenu **UK/ZP** zapewnienie stanowisk postojowych, w tym dla autobusów oraz miejsca przeznaczonego na parkowanie pojazdów wyposażonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi, w miejscu lokalizacji parkingu, wyznaczonym na rysunku.

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

1) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci infrastruktury technicznej;

3) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;

4) w przypadku braku sieci wodociągowej dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć wody;

5) odprowadzenie ścieków bytowych i przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej z uwzględnieniem §5 pkt 7;

6) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej lub rowów;

7) dopuszczenie odprowadzania wód opadowych i roztopowych na terenie działki, zgodnie z przepisami odrębnymi;

8) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej;

9) dopuszczenie zaopatrzenia w gaz z indywidualnych zbiorników na gaz płynny;

10) zaopatrzenie w ciepło z ekologicznych paliw lub energii elektrycznej;

11) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej;

12) dopuszczenie lokalizacji nowych linii elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych wyłącznie jako kablowych.

§ 34. Nie określa się innych niż dotychczasowe sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

§ 35. Ustala się stawkę służącą naliczeniu jednorazowej opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości:

1) dla terenów **MN**, **MN/U**, **U**, **P/U**, **US**, **ZP**, **ZD**, **ZO**, **ZI** - 1%;

2) dla terenów **UK/ZP**, **K**, **E**, **IT**, **KK**, **K/ZO**, **WS**, **KDA**, **KDG**, **KDL**, **KDD**, **KDDx**, **KDW**, **KDX** - 0%.

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

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

Przewodnicząca Rady Miasta
Luboń

Teresa Zygmanowska

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO "ZA AUTOSTRADĄ" - ZAŁĄCZNIK NR 1

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR XII/95/2019 RADY MIASTA LUBOŃ Z DNIA 26 WRZEŚNIA 2019 R.
DZ. URZ. WOJ. WLKP. POZ. ..... Z DNIA .....

SKALA 1 : 1000

0 10 20 30 40 m

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA LUBOŃ
Skala 1 : 5 000

Granice obszaru objętego planem

OZNACZENIA

- Granica obszaru objętego planem
- Linie rozgraniczające tereny o różnych przeznaczeniach lub sposobach użytkowania
- Chronione pasmo linii kolejowej
- Nieprzekraczalna linia zabudowy
- MN1 Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MNU1 Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej
- MNU Tereny zabudowy usługowej
- ZO Teren zieleni ogólnej w dolinach
- Teren obiektów produkcyjno-usługowych, składów, magazynów i zabudowy rzemieślniczej
- MPN Tereny infrastruktury technicznej - kanalizacja(ciąg)
- Tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyka(ciąg)
- Tereny infrastruktury technicznej
- Teren kolejowy
- Tereny infrastruktury technicznej - kanalizacja(ciąg) - zlewnia otwarta
- Teren sportu i rekreacji
- Tereny zieleni urządzonej
- Tereny ogrodów działkowych
- Tereny zieleni otwartej
- Tereny zieleni izolacyjnej
- Tereny wód powierzchniowych śródlądowych
- KDL Tereny dróg publicznych - ekwiwalny
- KDG Tereny dróg publicznych dwiey główne
- KDZ Teren dróg publicznych lokalny
- KDD Tereny dróg publicznych dwiey bezpieczeń
- KDDx Teren publicznego ciągu pieszo-rowerowego
- Tereny dróg wewnętrznych
- Teren ciągu pieszo-jezdnego
- Obszary wyznaczone do rejestru zabytków
- Strefa ochrony ekspozycji zabytków
- Stanowiska archeologiczne spoza w gminie wpisanej do zabytków archeologicznych
- Lokalizacja parkingu na obszarze wpisanym do rejestru zabytków
- Strefa przestrzeni integrującej RDS
- Granica terenu zamkniętego wraz ze strefą ochronną
- Kolektor sanitarny wraz z długą ewiwalentną
- Zasięg zalewu/ewiwalentnie
- Obszar jeziora znajduje się w zasięgu przewarstwy ogranicz/ograniczenia zwiększ wiadomości wojskowego "Poznań - Krzesiny"

ZAKŁADY PRZEMYSŁOWE

- Zakłady o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej
- Zakłady o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej

OBSZARY ZAMKNIĘTE

- Obszary zamknięte
- Obszary zamknięte - ograniczenie

OBSZARY ZAGROŻONE POWODZIĄ I PODTOPIENIAMI

- Obszary zagrożone powodzią
- Obszary zagrożone powodzią - ograniczenie
- Obszary zagrożone powodzią - ograniczenie
- Obszary zagrożone powodzią - ograniczenie

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XIII/95/2019

Rady Miasta Luboń

z dnia 26 września 2019 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miasta Luboń o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Za autostradą”
I Wyłożenie do publicznego wglądu w dniach od 16 maja 2019 r. do 7 czerwca 2019 r. Termin składania uwag wyznaczono na dzień 24 czerwca 2019 r.
II Wyłożenie do publicznego wglądu w dniach od 7 sierpnia 2019r. do 29 sierpnia 2019r. Termin składania uwag wyznaczono na dzień 12 września 2019 r.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Rada Miasta Luboń rozstrzyga, co następuje:

I Wyłożenie do publicznego wglądu w dniach od 16 maja 2019 r. do 7 czerwca 2019 r. Termin składania uwag wyznaczono na dzień 24 czerwca 2019 r.

Uwaga nr 1

Zgłaszający uwagi: osoba fizyczna

Oznaczenie nieruchomości: dz. nr 5, ark. 1, obręb Żabikowo

Ustalenia planu: MN, ZI, WS, KDD, KDG, ZP

Treść uwagi w 4 częściach:

1. Z uwagi na bardzo małą szerokość działki proponuję zmniejszenie nieprzekraczalnej linii zabudowy z 6 m do 4 m. Brak możliwości zabudowy na tak wąskiej działce przy założeniu 6 metrowej linii zabudowy oraz odległości 4 m od działki sąsiedniej. Miejsca postojowe planuje zapewnić obok budynków - nie przed nimi.

Rozstrzygnięcie: uwaga w tej części nieuwzględniona. Ustalenie linii zabudowy 6m wynika z przepisów dotyczących odległości lokalizacji zabudowy od dróg publicznych, a także zapewnienia możliwości lokalizacji miejsc postojowych przed budynkami na całym terenie 6MN.

2. Usunięcie drogi wewnętrznej 5 KDW i zapewnienie dojazdu do terenu zabudowy mieszkaniowej 6MN od drogi 4KDW.

Rozstrzygnięcie: uwaga w tej części uwzględniona.

3. Zapewnienie dojazdu do terenu zabudowy mieszkaniowej 6MN od drogi 7KDD. W celu przejazdu przez rów melioracyjny planuje wybudować przepust. Argumentuje to faktem, iż znaczna część mojej nieruchomości jest przeznaczona pod drogi wewnętrzne, a nie pod tereny zabudowy mieszkaniowej co niekorzystnie wpływa na wartość nieruchomości.

Rozstrzygnięcie: uwaga w tej części nieuwzględniona. Utrzymano brak zgody na realizację przepustów przez teren 1WS, a w konsekwencji przez teren 1ZI który, żeby prawidłowo pełnił funkcje izolacyjne powinien mieć charakter ciągły.

4. Wnioskuję o zmianę przeznaczenia terenów Zieleni – 1ZP, 3ZP, 5ZP na tereny zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej. Argumentuje to przeznaczeniem terenów niemalże sąsiednich – MN, 20MN, 22MN oraz gruntów zlokalizowanych na terenie Miasta Poznań pod zabudowę mieszkaniową. Projektowane przeznaczenie pod tereny zieleni wprowadza nieład przestrzenny i brak harmonijnej całości.

Rozstrzygnięcie: uwaga w tej części nieuwzględniona. Brak zgodności ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Luboń w zakresie zmiany przeznaczenia terenu.

Uwaga nr 2

Zgłaszający uwagi: osoba fizyczna

Oznaczenie nieruchomości: dz. nr 63/8, ark. 1, obręb Żabikowo

Ustalenia planu: MN

Treść uwagi:

Proszę o uwzględnienie w planie miejscowym budowy ogrodzeń i płotów pełnych betonowych wysokości 2.2 max 2.5m . Wnioskuję o taki płot i typ ogrodzenia z powodu sąsiedniej działki nr 52 w planie zagospodarowania przestrzennego. Obawiam się że bałagan panujący na tej działce jest bombą ekologiczną i sanitarną. Są tam też budynki zagrażające zawaleniu. A co najgorsze o płot sąsiadka opiera płyty azbestowe Moją prośbę motywuję strachem o zdrowie dziecka i innych osób.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona. Zakaz realizacji ogrodzeń pełnych na terenach zabudowy mieszkaniowej wprowadzono w trosce o warunki aerosanitarne oraz nasłonecznienia nieruchomości. Na obszarze objętym projektem planu ze względu na parametry nieruchomości (wąskie działki) skutki dopuszczenia takiego rodzaju ogrodzeń byłyby jeszcze bardziej dotkliwe dla mieszkańców. Wprowadzenie ogrodzenia betonowego nie poprawi stanu środowiska na działkach sąsiednich.

Uwaga nr 3

Zgłaszający uwagi: osoba fizyczna

Oznaczenie nieruchomości: dz. nr 72, 84/2, 86/3, 86/5, 87/2, ark. 1, obręb Żabikowo

Ustalenia planu: MN/U, ZO

Treść uwagi w 3 częściach:

1. Wnoszę o przesunięcie w kierunku północnym linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu na styku obszaru objętego na w/w planie symbolem 12 MN/ U i 1 ZO na terenie działki 84/2 (a także nr 83 - działka sąsiednia) w sposób wskazany na załączniku graficznym do niniejszego wniosku (czarną liną).

Rozstrzygnięcie: uwaga w tej części nieuwzględniona. Brak zgodności ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Luboń w zakresie zmiany przeznaczenia terenu.

2. Wnoszę o zwiększenie współczynnika maksymalnej powierzchni zabudowy wskazanego w par.10 pkt. 5 projektu w/w planu zagospodarowania z 40% do 50% powierzchni działki.

Rozstrzygnięcie: uwaga w tej części nieuwzględniona. Zwiększenie maksymalnego wskaźnika zabudowy do 50% przyczyniłoby się do intensyfikacji zabudowy na tym terenie.

3. Wnoszę o ustalenie dodatkowych zasad zagospodarowania terenu 1ZO (par. 22 projektu planu), poprzez dodanie:

a) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury, oświetlenia oraz sieci i obiektów infrastruktury technicznej,

b) dopuszczenie lokalizacji budynków ogrodowych i obiektów infrastruktury ogrodowej.

Rozstrzygnięcie: uwaga w tej częsci niuwzględniona. Brak zgodnośći ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Luboń, w którym tereny ZO są wyłączone z zabudowy poza plenerowymi urządzeniami i obiektami sportowo-rekreacyjnymi oraz obiektami małej architektury, dopuszczonymi ustaleniami projektu planu. Lokalizacja obiektów małej architektury oraz infrastruktury technicznej dopuszczona jest na obszarze całego projektu planu miejscowego, nie ma więc zasadności powtarzania zapisu w ustaleniach szczegółowych dla terenu 1ZO. Definicja infrastruktury ogrodowej pochodzi z ustawy o rodzinnych ogrodach działkowych i odniesienie jej do pozostałych terenów zieleni mogłoby budzić problemy interpretacyjne.

Uwaga nr 4

Zgłaszający uwagi: osoba fizyczna

Oznaczenie nieruchomości: dz. nr 88/3, 88/4, 88/5, ark. 1, obręb Żabikowo

Ustalenia planu: MN/U, MN, ZO, K

Treść uwagi:

Brak zgody na budowę przepompowni ścieków.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona. Lokalizacje infrastruktury technicznej – kanalizacyjnej zostały wskazane w tym rejonie na terenach 1K, oraz alternatywnie 2K/ZO. Ostateczna lokalizacja przepompowni będzie zależała od przyjętych rozwiązań projektowych spółki Aquanet.

Uwaga nr 5

Zgłaszający uwagi: spółka handlowa

Oznaczenie nieruchomości: dz. nr 7/16-7/28, ark. 1, obręb Żabikowo

Ustalenia planu: KD, MN, ZI, WS,

Treść uwagi w 11 częściach:

1. Uwzględnienie przebiegu granic działek od 7/16 do 7/28 oraz ich przeznaczenia, tzn. w części wydzielonych dróg i pozostawienie ich szerokości;

Rozstrzygnięcie: uwaga w tej części uwzględniona.

2. Utrzymanie przebiegu dróg publicznych 3KD-D (4KDW - w projekcie planu), 6 KD-D (6KDD) oraz 17KD-D (13KDD);

Rozstrzygnięcie: uwaga w tej części uwzględniona.

3. Dla obszaru 6 MN zmianę przebiegu linii zabudowy z 6m na 5m od strony 1ZI;

Rozstrzygnięcie: uwaga w tej części nieuwzględniona. Linia zabudowy utrzymana w odległości 6m jako kontynuacja linii zabudowy na sąsiednich terenach. Jej celem jest uwzględnienie ewentualnych wyższych stanów wody w cieku na terenie 1WS wynikających z zainwestowania okolicznych terenów zabudowy.

4. Dla obszaru 11MN zmianę przebiegu linii zabudowy z 4m na 2m od strony 9KDW;

Rozstrzygnięcie: uwaga w tej części nieuwzględniona. Linia zabudowy wyznaczona od dróg 9KDW została utrzymana w odległości 4m z uwagi na niewielką szerokość nieruchomości budowlanej, a także zachowanie ładu przestrzennego i umożliwienie funkcjonowania obsługi komunikacyjnej prowadzonej po drogach wewnętrznych.

5. Dla obszaru 20MN zmianę przebiegu linii zabudowy z 4m na 2m od strony l0KDW;

Rozstrzygnięcie: uwaga w tej części nieuwzględniona. Linia zabudowy wyznaczona od drogi 10KDW została utrzymana w odległości 4m z uwagi na niewielką szerokość nieruchomości budowlanej, a także zachowanie ładu przestrzennego i umożliwienie funkcjonowania obsługi komunikacyjnej prowadzonej po drogach wewnętrznych.

6. nie wkreślanie 9 i 10 KDW tak by umożliwić zabudowę obszarów 11 i 20 MN, przy bardzo małych szerokościach działek i określenie nieprzekraczalnych linii zabudowy jedynie od 7KDD, l KDG i 13KDD;

Rozstrzygnięcie: uwaga w tej części nieuwzględniona. Drogi wewnętrzne zostały utrzymane z uwagi na konieczność zapewnienia obsługi komunikacyjnej zlokalizowanych przy nich nieruchomości, które już są zabudowane lub mogą zostać zainwestowane zgodnie z ustaleniami planu.

7. Dopuszczenie lokalizacji wymaganej ilości miejsc parkingowych (lub jej części) dla obszarów MN w obszarze dróg KDW;

Rozstrzygnięcie: uwaga w tej części nieuwzględniona. Ze względu na parametry dróg wewnętrznych odstąpiono od możliwości wskazywania miejsc postojowych na drogach wewnętrznych, a ich lokalizacja musi zostać zagwarantowana w ramach działki budowlanej.

8. Zmianę zapisów dla obszaru 6MN, 11MN i 20MN:

a) zmniejszenie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej do 30% powierzchni działki (dotychczas dla 9MN/U i l5MN/U - 25%);

Rozstrzygnięcie: uwaga w tej części nieuwzględniona. Brak zgodności ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Luboń (wymagane minimum 40% powierzchni biologicznie czynnej).

b) dopuszczenie możliwości zastosowania 2 rodzajów dachu (płaski i skośny) na 1 budynku zarówno w zabudowie bliźniaczej jak i wolno stojącej lub dopuszczenie % różnych dachów, np. do 20% powierzchni zabudowy - chodzi o możliwość wykonania np. skośnego daszku nad wyjście na dach płaski – taras;

Rozstrzygnięcie: uwaga w tej części uwzględniona.

c) dopuszczenie zwiększenia wysokości dachu dla obszaru, w którym zastosowano dach skośny i zwiększenie wysokości do 8,5m dla dachów płaskich

Rozstrzygnięcie: uwaga w tej części nieuwzględniona. Wysokość dla dachów stromych ustalono na 10m jako kontynuacje ustaleń dotychczas obowiązującego mpzp „Za autostradą", przy czym zwiększono wysokości budynków dla dachów płaskich do 8m, jako wystarczającą dla realizacji dopuszczalnej liczby kondygnacji.

9. Likwidację zapisów dot. lokalizacji 1 budynku mieszkalnego na 1 działce, zapisy planu oraz warunki techniczne, np. przepisy dot. odległości obiektów między sobą takich jak „zacienianie" czy ppoż. i tak uniemożliwią wykonanie w późniejszym czasie zabudowy szeregowej a ich zmiana pozwoli na korzystniejsze usytuowanie elementów, które mogłyby być Wspólne lub przylegać do siebie - np. zbiorniki na nieczystości zarówno stałe jak i płynne, miejsca parkingowe czy wspólny plac zabaw, wiata, pergola - w zakresie danego obszaru: 6 MN, 11MN i 20MN;

Rozstrzygnięcie: uwaga w tej części nieuwzględniona. Ustalenie lokalizacji maksymalnie jednego budynku mieszkalnego na jednej działce ma na celu ograniczenie nadmiernego zagęszczania zabudowy.

10. Dopuszczenie możliwości wykonania zjazdów indywidulanych z terenu dróg publicznych poprzez sąsiednie tereny zieleni izolacyjnej – ZI oraz przez 1WS na tereny 6MN oraz 7KDD i 1KDG na 11MN i z 1KDG oraz 13KDD na teren 20MN;

Rozstrzygnięcie: uwaga w tej części nieuwzględniona. Utrzymano brak zgody na realizację przepustów przez teren 1WS, a w konsekwencji przez teren 1ZI, który żeby prawidłowo pełnił funkcje izolacyjne powinien mieć charakter ciągły. Dostęp do terenów dróg publicznych dla pozostałych terenów jest zapewniony ustaleniami projektu planu.

11. Wprowadzenie zakazu lokalizacji wież, anten i masztów telefonii komórkowej w zasięgu min. 1 km jak i innych obiektów, urządzeń mogących potencjalnie negatywnie oddziaływać, zarówno na środowisko jak i wartość nieruchomości czy ład przestrzenny, na obszarze planu „Za autostradą" jak i wnioskowanie o wprowadzenie odpowiednich zapisów w planie miejscowym opracowanym dla sąsiednich terenów w mieście Poznań, np. ograniczenie wysokością do 8m.

Rozstrzygnięcie: uwaga w tej części nieuwzględniona. Wprowadzenie zakazu lub ograniczeń w lokalizacji wież, anten i masztów telefonii komórkowej do ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest niezgodne z ustawą z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych, co poparte jest orzecznictwem sądowym w tym zakresie.

Uwaga nr 6

Zgłaszający uwagi: osoba fizyczna

Oznaczenie nieruchomości: dz. nr 88/7 ark. 1, obręb Żabikowo

Ustalenia planu: ZO, MN, MN/U

Treść uwagi:

Wnoszę o zmianę maksymalnej powierzchni zabudowy przy budowie budynku mieszkalnego wolnostojącego z 30% do 40% powierzchni działki nr 88/7.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona. Brak zgodności ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Luboń (dopuszczono maksymalnie 30% powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki dla zabudowy mieszkaniowej wolno stojącej).

Uwaga nr 7

Zgłaszający uwagi: osoba fizyczna

Oznaczenie nieruchomości: dz. nr 88/7, ark. 1, obręb Żabikowo

Ustalenia planu: K

Treść uwagi:

Nie akceptuję i nie wyrażam zgody wybudowanie przepompowni ścieków na części mojej działki. Działka znajduje się na granicy z miastem Poznań, obok ścieżek dydaktycznych, pieszych i rowerowych. Enklawa ciszy i spokoju, zamieszkała przez liczne gatunki ptaków. Budowa przepompowni spowoduje utratę wartości działki. Jeśli dojdzie do powstania przepompowni na mojej działce wystąpię o odszkodowanie za utratę jej wartości. Nie rozumiem, dlaczego wybrano moją działkę na tą inwestycje, jeśli po przeciwnej stronie są tereny wolne i niezagospodarowane.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona. Lokalizacje infrastruktury technicznej – kanalizacyjnej zostały wskazane w tym rejonie na terenach 1K jako lokalizacja optymalna, oraz alternatywnie 2K/ZO. Ostateczna lokalizacja przepompowni będzie zależała od przyjętych rozwiązań projektowych spółki Aquanet.

II Wyłożenie do publicznego wglądu w dniach od 7 sierpnia 2019r. do 29 sierpnia 2019r.
Termin składania uwag wyznaczono na dzień 12 września 2019 r.

Uwaga nr 1

Zgłaszający uwagi: osoba fizyczna

Oznaczenie nieruchomości: dz. nr 72, 84/2, 86/3, 86/5, 87/2, ark. 1, obręb Żabikowo

Ustalenia planu: MN/U, ZO

Treść uwagi w 3 częściach :

1. Wnoszę o przesunięcie w kierunku północnym linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu na styku obszaru objętego na w/w planie symbolem 12 MN/ U i 1 ZO na terenie działki 84/2 (a także nr 83 - działka sąsiednia) w sposób wskazany na załączniku graficznym do niniejszego wniosku (czarną liną).

Rozstrzygnięcie: uwaga w tej części nieuwzględniona. Brak zgodności ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Luboń w zakresie zmiany przeznaczenia terenu.

2. W związku z przesunięciem nieprzekraczalnej linii zabudowy na działce 84/2 (od strony północnej) w kierunku południowym (porównując projekt wyłożony w czerwcu do planu wyłożonego w lipcu – po moich uwagach), wnoszę o przywrócenie przebiegu nieprzekraczalnej linii zabudowy w taki sposób, żeby na działce 84/2 pokrywała się z linia rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu (na styku 12MN/U i 1ZO).

Rozstrzygnięcie: uwaga w tej części uwzględniona.

3. Ponownie wnoszę o ustalenie dodatkowych zasad zagospodarowani a terenu 1ZO (par. 22 projektu planu), poprzez dodanie:

a) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury, oświetlenia oraz sieci i obiektów infrastruktury technicznej,

b) dopuszczenie lokalizacji budynków ogrodowych i obiektów infrastruktury ogrodowej.

Rozstrzygnięcie: uwaga w tej części nieuwzględniona. Brak zgodności ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Luboń, w którym tereny ZO są wyłączone z zabudowy poza plenerowymi urządzeniami i obiektami sportowo-rekreacyjnymi oraz obiektami małej architektury, dopuszczonymi ustaleniami projektu planu. Lokalizacja obiektów małej architektury oraz infrastruktury technicznej dopuszczona jest na obszarze całego projektu planu miejscowego, nie ma więc zasadności powtarzania zapisu w ustaleniach szczegółowych dla terenu 1ZO. Definicja infrastruktury ogrodowej pochodzi z ustawy o rodzinnych ogrodach działkowych i odniesienie jej do pozostałych terenów zieleni mogłoby budzić problemy interpretacyjne.

Uwaga nr 2

Zgłaszający uwagi: osoba fizyczna

Oznaczenie nieruchomości: dz. nr 88/3, 88/4, 88/5, ark. 1, obręb Żabikowo

Ustalenia planu: MN/U, MN, ZO, K

Treść uwagi:

Brak zgody na budowę przepompowni ścieków. Mieszkamy w wielopokoleniowym domu od 50 lat, teren przy naszym domu należał do miejsca spokoju i ciszy. Obecnie przy naszej posesji nieustający ruch,

ze względu na parkowanie samochodów utrudnia wjazd i wyjazd z posesji. Parkujące samochody powodują hałas i kurz, na co nie ma wpływu. Natomiast budowa przepompowni ma powstać na terenie naszych działek. Na co nie otrzyma Urząd naszej zgody. Nikt nie zapewni, że przepompownia będzie bezwonna. Przy obecnych wysokich temperaturach w okresie letnim będzie dla nas uciążliwe.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie:

Lokalizacje infrastruktury technicznej – kanalizacyjnej zostały wskazane w tym rejonie na terenach 1K jako lokalizacja optymalna, oraz alternatywnie 2K/ZO. Ostateczna lokalizacja przepompowni będzie zależała od przyjętych rozwiązań projektowych spółki Aquanet.

Uwaga nr 3

Zgłaszający uwagi: osoba fizyczna

Oznaczenie nieruchomości: dz. nr 88/7, ark. 1, obręb Żabikowo

Ustalenia planu: K

Treść uwagi:

Nie wyrażam zgody na wybudowanie przepompowni ścieków na części mojej działki. Działka graniczy z terenami rekreacyjnymi. Znajdują się tam ścieżki piesze, rowerowe i dydaktyczne. Enklawa ciszy i spokoju, Masowo odwiedzana przez mieszkańców zarówno Lubonia jak i Poznania. Lokalizacja działki sprawia, że jest ona pod względem położenia jedyna w swoim rodzaju. Na tym polega jej atrakcyjność. Cisza, czyste powietrze i śpiew ptaków. Wybudowanie na mojej działce przepompowni, sprawi, że teren ten straci na wartości. To nie jest tylko zmniejszenie obszaru działki. Nie każdy chce mieszkać do końca życia przy przepompowni ścieków. Na swojej działce chcę wybudować dom, w którym zamierzam mieszkać do końca życia. Nie wyobrażam sobie, abym nie mogła w pełni korzystać ze swojej nieruchomości i była ograniczona przez nieprzyjemny zapach. Korzystałam z porady rzeczoznawcy majątkowego oraz radcy prawnego. Oboje stwierdzili, że lokalizacja przepompowni będzie miała duży wpływ na moją nieruchomość i przyczyni się do znacznego zmniejszenia jej wartości. Jeśli dojdzie do powstania przepompowni na mojej działce wystąpię o odszkodowanie za utratę jej wartości. Nie rozumiem, dlaczego wybrano moją działkę na tą inwestycje, jeśli po przeciwnej stronie są tereny wolne i niezagospodarowane.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona. Lokalizacje w tym rejonie infrastruktury technicznej – kanalizacyjnej zostały wskazane na terenach 1K jako lokalizacja optymalna, oraz alternatywnie 2K/ZO. Ostateczna lokalizacja przepompowni będzie zależała od przyjętych rozwiązań projektowych spółki Aquanet.

Uwaga nr 4

Zgłaszający uwagi: spółka handlowa

Oznaczenie nieruchomości: dz. nr 7/16-7/28, ark. 1, obręb Żabikowo

Ustalenia planu: KD, MN, ZI, WS,

Treść uwagi w 4 częściach:

1. dla obszarów 6MN, 11MN, 20MN zmniejszenie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej z 40% do 30% powierzchni działki dla budynków w zabudowie bliźniaczej (w obowiązującym planie dla 9MN/U i 15MN/U – 25%);

Rozstrzygnięcie: uwaga w tej części nieuwzględniona. Brak zgodności ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Luboń (wymagane minimum 40% powierzchni biologicznie czynnej).

2. dla obszarów 6MN, 11MN, 20MN zwiększenie wysokości do 8,5m dla dachów płaskich;

Rozstrzygnięcie: uwaga w tej części nieuwzględniona. Wysokość budynków dla dachów płaskich ustaloną na do 8m uznano jako wystarczającą dla realizacji dopuszczalnej liczby kondygnacji.

3. dla obszarów 6MN, 11MN, 20MN likwidację zapisów dot. lokalizacji 1 budynku mieszkalnego na 1 działce, zapisy planu oraz warunki techniczne, np. przepisy dot. odległości obiektów między sobą takich jak „zacienianie" czy ppoż. i tak uniemożliwiają wykonanie w późniejszym czasie zabudowy szeregowej a zmiana

ta pozwoli na korzystniejsze usytuowanie elementów, które mogłyby być wspólne lub przylegać do siebie – np. zbiorniki na nieczystości zarówno stałe jaki płynne, miejsca parkingowe czy wspólny plac zabaw, wiata, pergola czy inne elementy infrastruktury drogowej – np. lampy oświetleniowe – w zakresie danego obszaru: 6MN, 11MN, 20MN;

Rozstrzygnięcie: uwaga w tej części nieuwzględniona. Ustalenie lokalizacji maksymalnie jednego budynku mieszkalnego na jednej działce ma na celu ograniczenie nadmiernego zagęszczania zabudowy.

4. dopuszczenie możliwości wykonania zjazdów indywidualnych z terenu dróg publicznych poprzez sąsiednie tereny zieleni izolacyjnej – ZI oraz przez 1WS na tereny 6MN oraz z 7KDD i 21KDG na 11MN i z 1KDG oraz 13 KDD na teren 20MN;

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona. Utrzymano brak zgody na realizację przepustów przez teren 1WS, a w konsekwencji przez teren 1ZI, który żeby prawidłowo pełnił funkcje izolacyjne powinien mieć charakter ciągły. Dostęp do terenów dróg publicznych dla pozostałych terenów jest zapewniony ustaleniami projektu planu.

Przewodnicząca Rady Miasta
Luboń

Teresa Zygmanowska

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XIII/95/2019

Rady Miasta Luboń

z dnia 26 września 2019 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miasta Luboń o sposobie realizacji zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasad ich finansowania.

Na podstawie przepisów art. 20 ust. 1 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zmianami) Rada Miasta Luboń, co następuje:

§ 1. Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:

1. Zapisane w miejscowym planu zagospodarowania przestrzennego „Za autostradą" inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy to budowa sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz budowa dróg publicznych.

2. Inwestycje te będą realizowane w następujący sposób:

1) zgodnie z przepisami prawa materialnego i finansowego w tym zakresie;

2) za podstawę przyjęcia realizacji wyżej wyznaczonych zadań, które należą do zadań własnych stanowić będą zapisy Wieloletniej Prognozy Finansowej Miasta Luboń;

3) określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań, ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu Wieloletniej Prognozy Finansowej Miasta Luboń;

4) inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

§ 2. Zasady finansowania zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, zgodnie z przepisami o finansach publicznych:

1) wydatki z budżetu gminy;

2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy – w ramach m.in.:

a) dotacji Unii Europejskiej,

b) dotacji samorządu województwa,

c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,

d) kredytów i pożyczek bankowych,

e) innych środków zewnętrznych;

3) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno – prawnym lub w formie partnerstwa publiczno – prywatnego – „PPP".

Uzasadnienie

1. Przedmiotowa uchwała jest konsekwencją uchwały nr XXIX/207/2017 Rady Miasta Luboń z dnia 23 lutego 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Za autostradą”.

2. Teren objęty opracowaniem miejscowego planu stanowi obszar o powierzchni około 71,2 ha.

3. Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym została przeprowadzona procedura sporządzania miejscowego planu, przewidziana w art. 17.

4. Stosownie do art. 17 pkt 1 ww. ustawy, ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu ukazało się w „Głosie Wielkopolskim” w dniu 13 lipca 2017 r., a obwieszczenie zostało wywieszone na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Luboń, w dniach od 13 lipca 2017 r. do 7 sierpnia 2017 r. oraz na stronie internetowej Urzędu Miasta Luboń.

5. Stosownie do art. 17 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, pismem znak WPRiOŚ-6721.6.2017 z dnia 13 lipca 2017r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zostały zawiadomione instytucje oraz organy właściwe do uzgadniania i opiniowania.

6. Uzgodniono zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Poznaniu, pismo znak WOO-III.411.329.2017.AK.1 z dnia 8 sierpnia 2017r. oraz Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Poznaniu, pismo znak NS-52/3-192/17 z dnia 10 sierpnia 2017 r.

7. Zgodnie z art. 17 pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym sporządzono projekt miejscowego planu zagospodarowania wraz z prognozą oddziaływania na środowisko uwzględniając ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Luboń, a także sporządzono prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu z uwzględnieniem art. 36 ww. ustawy.

8. Zgodnie z art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:

a) uwzględnia wymagania ładu przestrzennego oraz walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez ustalenia zawarte m. in. w §4 i §6 uchwały,

b) uwzględnia wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez ustalenia zawarte m. in. w §5 uchwały, dotyczącym zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz w §27 uchwały, w zakresie ochrony wód podziemnych i powierzchniowych,

c) uwzględnia wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, zgodnie z zapisami w §7 uchwały,

d) uwzględnia wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych poprzez m. in. zapewnienie ochrony powierzchni ziemi, powietrza i wód zgodnie z przepisami o ochronie środowiska, zaopatrzenie w ciepło z ekologicznych paliw lub energii elektrycznej, zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, odprowadzenie ścieków komunalnych i przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej, nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu ograniczeń wynikających z przebiegu sieci infrastruktury technicznej, zapewnienie stanowisk postojowych dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową,

e) uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni ustalając zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, a także powierzchnię biologicznie czynną,

f) uwzględnia prawo własności do nieruchomości,

g) nie wyznacza obszarów przeznaczonych do funkcjonowania istniejących i planowanych obiektów i urządzeń niezbędnych na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa,

h) uwzględnia potrzeby interesu publicznego, w tym wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych w §23 i 24 uchwały,

i) uwzględnia potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej poprzez ustalenia zawarte m. in. w §30 uchwały, dotyczącym zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej,

j) został sporządzony przy zapewnieniu udziału społeczeństwa, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej,

k) został sporządzony przy zachowaniu jawności i przejrzystości procedur planistycznych,

l) uwzględnia potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności poprzez m. in. ustalenia w §27 i §31 uchwały dotyczące ochrony wód podziemnych i powierzchniowych, a także odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej.

9. Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przy sporządzaniu projektu miejscowego planu uwzględniony został interes publiczny oraz interesy prywatne, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Projekt planu miejscowego sporządzony został w celu poprawy stanu zagospodarowania, a także częściowego zwiękProjekt planu miejscowego przewiduje sytuowanie nowej zabudowy przy uwzględnieniu wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorami ekonomicznymi przestrzeni poprzezszenia terenów zainwestowanych.

10. Projekt planu miejscowego przewiduje sytuowanie nowej zabudowy przy uwzględnieniu wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorami ekonomicznymi przestrzeni poprzez:

a) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego i wykorzystaniu istniejącego układu komunikacyjnego,

b) lokalizowanie nowej zabudowy w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu,

c) zachowanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności jezdni, pieszo-jezdni, dróg pieszo - rowerowych w granicy obszaru planu oraz z zewnętrznym układem komunikacyjnym,

d) lokalizowanie nowej zabudowy przy wykorzystaniu istniejącego układu komunikacyjnego – dróg gminnych, istniejącej sieci elektroenergetycznej, kanalizacyjnej, gazowej, wodociągowej i telekomunikacyjnej.

11. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzony został zgodnie z wynikami analizy stanu i zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Miasta Luboń, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przyjętą uchwałą Nr XXI/129/2016 Rady Miasta Luboń z dnia 16 czerwca 2016 roku.

12. Zgodnie z prognozą skutków finansowych, sporządzoną na podstawie art. 17 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym realizacja ustaleń planu nie wpłynie negatywnie na budżet gminy. Realizacja zapisów planu miejscowego może zwiększyć wpływy do budżetu gminy z tytułu podatku od nieruchomości.

13. Na podstawie art. 17 pkt 6 lit. a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Burmistrz Miasta Luboń uzyskał opinie do przedstawionych w projekcie miejscowego planu rozwiązań, od właściwych organów i instytucji.

14. Stosownie do zaleceń Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej obszar zabudowany budynkiem świetlicy w ramach infrastruktury ogrodowej rodzinnego ogrodu działkowego, pierwotnie przeznaczony pod teren usług kultury (UK) został połączony z terenem rodzinnego ogrodu działkowego (1ZD). Gminna Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna zarekomendowała takie rozwiązanie projektowe jako zgodne z zapisami studium, przy jednoczesnym wyznaczeniu na terenie zabudowanym budynkiem świetlicy strefy przestrzeni integracyjnej ROD.

15. Na podstawie art. 17 pkt 6 lit. b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Burmistrz Miasta Luboń uzgodnił projekt miejscowego planu z właściwymi organami i instytucjami.

16. Wyłożenie do publicznego wglądu projektu miejscowego planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko - nastąpiło w dniach od 16 maja 2019 r. do 7 czerwca 2019 r.

17. W dniu 30 maja 2019 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi rozwiązaniami w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, na która przybyły cztery osoby.

18. W ustawowym terminie do projektu planu wpłynęło osiem uwag, z których jedna została uwzględniona w całości, dwie zostały uwzględnione w części, natomiast pięć zostało odrzuconych

w całości.

19. W związku ze sposobem rozpatrzenia uwag projekt planu został wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wyłożony do publicznego wglądu kolejny raz, w dniach od 7 sierpnia 2019 r. do 29 sierpnia 2019 r.

20. W dniu 19 sierpnia 2019 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi rozwiązaniami w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, na którą przybyły trzy osoby.

21. W ustawowym terminie do projektu planu wpłynęły cztery uwagi, z których trzy zostały odrzucone w całości, natomiast jedna została uwzględniona w części.

22. Wobec dopełnienia procedury przewidzianej ustawą z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przedłożono Radzie Miasta Luboń projekt uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Za autostradą".

23. W związku z powyższym przyjęcie uchwały jest uzasadnione.

Przewodnicząca Rady Miasta Luboń

Teresa Zygmanowska