

UCHWAŁA NR XVIII/145/2020
RADY MIASTA LUBOŃ

z dnia 23 stycznia 2020 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Żabikowo Północ".

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 506 ze zm.¹⁾) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.²⁾), Rada Miasta Luboń uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Żabikowo Północ” zwaną dalej planem, po stwierdzeniu, że nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Luboń przyjętego uchwałą nr XXXII/234/2017 Rady Miasta Luboń z dnia 8 maja 2017 r.

2. Granice obszaru objętego planem określa rysunek planu.

3. Integralną częścią planu jest:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu, w skali 1:1000, zatytułowany zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Żabikowo Północ”;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Miasta Luboń o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie Rady Miasta Luboń o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Rozdział 1.
Ustalenia ogólne

§ 2. 1. Ilekroć w ustaleniach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **budynku garażowo-gospodarczym** – należy przez to rozumieć budynek garażowy lub budynek garażowy z wydzieloną częścią dla celów gospodarczych lub budynek gospodarczy;
- 2) **budynku usługowym** – należy przez to rozumieć budynek przeznaczony pod usługi w zakresie: usług świadczonych klientom, gastronomii, hotelarstwa, oświaty, kultury, turystyki, opieki zdrowotnej, opieki społecznej i socjalnej, obsługi bankowej, biura, handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży nie większej niż 2000 m², przy czym handel detaliczny nie może dotyczyć sprzedaży paliw do pojazdów samochodowych, sprzedaży używanych części i akcesoriów do pojazdów mechanicznych magazynowanych na otwartym stanowisku, a także targowisk;
- 3) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci do 12°;
- 4) **dachu stromym** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci od 25° do 45°;
- 5) **dominancie architektonicznej** – należy przez to rozumieć część budynku, wyróżniającą się z otoczenia formą, wysokością, podkreślającą kompozycję urbanistyczną i ułatwiającą orientację w terenie;
- 6) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 7) **łączniku** – należy przez to rozumieć przejście między budynkami o przezroczystych ścianach, nieprzesłaniających widoków;
- 8) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą minimalną odległość od linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, na której można sytuować budynki;

¹⁾Zmiany wymienionej ustawy ogłoszone w Dz. U. z 2019 r. poz. 506, 1309, 1571, 1696, 1815.

²⁾Zmiany wymienionej ustawy ogłoszone w Dz. U. z 2018 r. poz. 1945, z 2019 r. poz. 60, 235, 730, 1009, 1524, 1696, 1716, 1815.

- 9) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, na której musi być usytuowane co najmniej 60% długości ściany budynku;
- 10) **ogrodzeniu ażurowym** – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym część ażurowa stanowi nie mniej niż 60% powierzchni całkowitej przęsła ogrodzenia;
- 11) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię wszystkich budynków zlokalizowanych na działce mierzoną jako rzut pionowy zewnętrznych krawędzi ścian budynku na powierzchnię terenu;
- 12) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw, innych niż stanowiące podstawę prawną niniejszej uchwały, wraz z aktami wykonawczymi;
- 13) **systemie informacji miejskiej** – należy przez to rozumieć system tablic informacyjnych, opisujących i ułatwiających orientację, w tym tablice z nazwą ulicy, numerem posesji, tablice oznakowujące obiekty użyteczności publicznej oraz tablice z ogłoszeniami;
- 14) **terenie** – należy przez to rozumieć teren o ustalonym przeznaczeniu i określonych zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 15) **tymczasowych obiektach usługowych** – należy przez to rozumieć tymczasowe obiekty budowlane w rozumieniu ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane, o funkcji usługowej, takie jak: stragany, kioski oraz wiaty;
- 16) **usługach sakralnych** – należy przez to rozumieć usługi o charakterze: sakralnym, edukacyjnym, wychowawczym, zdrowotnym;
- 17) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć pas zwartej zieleni wielopiętrowej, w tym wysokiej, złożony z gatunków odpornych na zanieczyszczenia, oddzielający funkcjonalnie i wizualnie obiekty uciążliwe od terenów sąsiednich;
- 18) **zieleni wysokiej** – należy przez to rozumieć nasadzenia drzew i krzewów o wysokości nie mniejszej niż 3 m.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie regulacyjne:
 - a) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania,
 - b) obowiązująca linia zabudowy,
 - c) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 3) przeznaczenie terenu oznaczone graficznie oraz symbolem cyfrowo – literowym;
- 4) strefa układu urbanistycznego Miasta Luboń;
- 5) archeologiczna strefa ochrony konserwatorskiej;
- 6) obiekty budowlane wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków;
- 7) obiekty budowlane wpisane do Rejestru Zabytków;
- 8) drzewo – pomnik przyrody;
- 9) strefa zieleni izolacyjnej;
- 10) strefa ochronna od cmentarza (50 m);
- 11) dominanta architektoniczna;
- 12) granica powierzchni ograniczającej podejścia lotniska wojskowego Poznań – Krzesiny;
- 13) granica powierzchni ograniczającej stożkowej lotniska wojskowego Poznań – Krzesiny.

3. Ustala się następujące przeznaczenia terenów:

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

- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U, 8MN/U, 9MN/U, 10MN/U**;
- 3) teren zabudowy produkcyjno – usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem: **1P/U**;
- 4) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1U, 2U, 3U, 4U, 5U, 6U, 7U, 8U, 9U, 10U**;
- 5) tereny zabudowy usługowej – usług publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1UP, 2UP**;
- 6) tereny zabudowy usługowej – usług sakralnych, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1UK, 2UK**;
- 7) teren zabudowy usługowej – usług oświaty, oznaczony na rysunku planu symbolem: **1UO**;
- 8) teren zieleni urządzonej, sportu i rekreacji, oznaczony na rysunku planu symbolem: **1ZP/US**;
- 9) teren zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem: **1ZP**;
- 10) teren cmentarza, oznaczony na rysunku planu symbolem: **1ZC**;
- 11) teren wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczony na rysunku planu symbolem: **1WS**;
- 12) tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1E, 2E, 3E**;
- 13) tereny infrastruktury technicznej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1IT, 2IT**;
- 14) tereny dróg publicznych – lokalnych, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL**;
- 15) tereny dróg publicznych – dojazdowych, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD, 12KDD, 13KDD, 14KDD, 15KDD**;
- 16) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW**;
- 17) tereny dróg wewnętrznych – pieszo-rowerowych, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KDWX, 2KDWX**;
- 18) teren parkingu wewnętrznego, oznaczony na rysunku planu symbolem: **1KPW**;
- 19) tereny parkingu z zielenią, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KP/ZP, 2KP/ZP**.

§ 3. 1. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego ustala się:

- 1) nakaz lokalizacji zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy, z zastrzeżeniem, że:
 - a) przed wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy w liniach rozgraniczających tereny mogą być sytuowane: schody zewnętrzne, pochylnie, balkony, tarasy, zadaszenia nad wejściem, ryzality i wykusze o głębokości nie przekraczającej 1,5 m od lica ściany budynku,
 - b) dla obiektów, których część zlokalizowana jest przed linią zabudowy wyznaczoną na rysunku planu, dopuszcza się: remont, nadbudowę i przebudowę tej części, realizowaną wyłącznie w istniejącym obrysie, zgodnie z ustaleniami planu,
 - c) dla budynków garażowo-gospodarczych dopuszcza się lokalizację poza obowiązującą linią zabudowy, bez prawa jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczających teren drogi,
 - d) w przypadku działek, na których znajdują się dwie obowiązujące linie zabudowy dopuszcza się sytuowanie zabudowy na jednej obowiązującej linii zabudowy,
 - e) wyznaczone linie zabudowy nie obowiązują w przypadku lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej;
- 2) w odniesieniu do istniejących budynków przy prowadzeniu robót budowlanych dopuszcza się:
 - a) remont, zachowanie, przebudowę, nadbudowę i rozbudowę, przy czym dla rozbudowy i nadbudowy nakazuje się zachowanie ustaleń planu,
 - b) zachowanie dotychczasowej geometrii dachów przy rozbudowie i nadbudowie;

- 3) dopuszcza się lokalizację budynków garażowo - gospodarczych w odległości 1,5 m od granicy sąsiedniej działki budowlanej lub bezpośrednio przy tej granicy;
- 4) nakaz stosowania wyłącznie ogrodzeń ażurowych;
- 5) na terenie **1ZC** nakaz stosowania ogrodzeń o wysokości nie mniejszej niż 1,5 m i nie większej niż 2 m;
- 6) zakaz lokalizowania:
 - a) ogrodzeń pełnych i ogrodzeń z betonowych elementów prefabrykowanych,
 - b) reklam wolno stojących z wyjątkiem terenu **1P/U**,
 - c) reklam z wykorzystaniem ekranów, np. plazmowych, typu LED oraz wyświetlanych ruchomych obrazów,
 - d) reklam w liniach rozgraniczających dróg oraz reklam skierowanych do użytkowników autostrady A2 lub mogących rozpraszać ich uwagę zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych,
 - f) wiat przed liniami zabudowy,
 - g) urządzeń służących do funkcjonowania i obsługi technicznej, takich jak: klimatyzatory, wentylatory, na ścianach frontowych budynków;
- 7) zakaz realizacji ściany budynków jako pełnej od strony dróg publicznych, zlokalizowanych w planie oraz poza planem, na terenach: **MN** i **MN/U**;
- 8) zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki materiałów wykończeniowych z wyjątkiem wyposażenia placów zabaw;
- 9) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) kondygnacji podziemnych,
 - b) łączników między budynkami, o maksymalnej wysokości równej wysokości budynków określonej dla danego terenu zgodnie z ustaleniami planu:
 - na terenach oznaczonych symbolami: **1UK**, **2UK**, **5U**, **8U**, **1UP** i **1P/U**,
 - na terenach o różnym przeznaczeniu,
 - c) szyldów o powierzchni do 0,5 m² sytuowanych:
 - w obrębie parteru budynku, które nie mogą przesłaniać detali architektonicznych, takich jak obramowania drzwi i okien,
 - na ogrodzeniu,
 - w postaci tablic wolno stojących o wysokości do 2,5 m wyłącznie na terenach: **1UP**, **2UP**,
 - d) obiektów małej architektury,
 - e) elementów systemu informacji miejskiej,
 - f) słupów ogłoszeniowych w formie walca o średnicy do 1,5 m lub graniastosłupa o podstawie wielokąta foremnego o przekątnej do 1,5 m i wysokości do 3,5 m,
 - g) grodzonych placów zabaw i boisk sportowych;
- 10) dopuszczenie zmniejszenia powierzchni działki budowlanej określonej w planie:
 - a) w przypadku, gdy w wyniku podziału do osiągnięcia minimalnej powierzchni działki budowlanej brakuje nie więcej niż 10%,
 - b) w przypadku podziału wtórnego realizowanego w celu powiększenia działki sąsiedniej, pod warunkiem zachowania ustaleń planu dla pozostałej części dzielonej działki budowlanej,
 - c) w przypadku wydzielania działek pod obiekty infrastruktury technicznej, dojścia i dojazdy;
- 11) dopuszcza się łączenie działek w granicach poszczególnych terenów.

2. W zakresie **zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym zasad kształtowania krajobrazu** ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem inwestycji celu publicznego oraz inwestycji na terenie **1P/U**;
- 2) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych;
- 3) nakaz ograniczenia emisji hałasu z obszarów objętych planem, w sposób zapewniający standardy akustyczne na terenach podlegających ochronie akustycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) nakaz zachowania drzew - pomników przyrody, oznaczonych na rysunku planu;
- 5) zagospodarowanie mas ziemnych pozyskanych podczas prac budowlanych w obrębie terenu lub usuwanie ich z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 6) zabezpieczenie nawierzchni przeznaczonych dla prowadzenia ruchu kołowego przed infiltracją zanieczyszczeń wód opadowych do środowiska gruntowo-wodnego;
- 7) zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku:
 - a) na terenach **MN** z zastrzeżeniem lit. e – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) na terenach **MN/U** – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
 - c) na terenie **UO** oraz na terenach: **1UK**, **2UK** – jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
 - d) na terenie **ZP/US** – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych,
 - e) na terenie oznaczonym symbolem **12MN** – jak dla terenów domów opieki społecznej;
- 8) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenów;
- 9) lokalizację stref zieleni izolacyjnej na terenach: **1U**, **3U**, **4U**, **5U**, **9U**, **10U**, **1UP**, **1UK**, **2UK**, **1P/U**, w której:
 - a) obowiązuje zakaz lokalizacji budynków,
 - b) obowiązuje zakaz lokalizacji miejsc postojowych,
 - c) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury.

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

- 1) strefę układu urbanistycznego obejmującą część historycznego układu miasta Luboń wpisanego do rejestru zabytków województwa wielkopolskiego pod numerem 794/Wlkp/A, oznaczoną symbolem na rysunku planu, dla której obowiązuje nakaz uzyskania pozwolenia konserwatorskiego na prowadzenie prac budowlanych;
- 2) dla obiektów budowlanych ujętych w gminnej ewidencji zabytków oraz obiektów budowlanych wpisanych do rejestru zabytków:
 - a) nakaz uzgodnienia prac budowlanych i konserwatorskich z konserwatorem zabytków,
 - b) nakaz zachowania bryły budynku i kształtu dachu,
 - c) nakaz zachowania wyglądu elewacji frontowej lub ich odtworzenia na podstawie zachowanych elementów, bądź ikonografii detalu architektonicznego, a także układu elewacji oraz kształtu okien,
 - d) zakaz stosowania zewnętrznego ocieplenia ścian w przypadku budynków z elewacjami ceglаныmi lub dekoracją architektoniczną,
 - e) zakaz zastosowania blachy dachówkopodobnej lub gontu papowego jako pokrycia dachu;
- 3) dla inwestycji związanych z nową zabudową w bezpośrednim sąsiedztwie budynków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków i w granicach strefy układu urbanistycznego, oznaczonej na rysunku planu:
 - a) nakaz dostosowania nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej, w zakresie: usytuowania, gabarytów, skali i bryły oraz nawiązania formami współczesnymi do lokalnej tradycji architektonicznej,

- b) nakaz lokalizacji wyłącznie takich form inwestycji, które stanowią rozszerzenie lub uzupełnienie już istniejących form historycznych obiektu,
 - c) nakaz zachowania historycznego układu przestrzennego w zakresie kompozycji wewnątrz urbanistycznych i kompozycji zieleni,
 - d) nakaz stosowania materiałów tradycyjnych takich jak: szkło, cegła, okładziny kamienne, blacha, dachówka, papa,
 - e) zakaz stosowania prefabrykatów, okładzin blaszanych i płyt warstwowych;
- 4) nakaz zachowania istniejących drzew - pomników przyrody, oznaczonych na rysunku planu wzdłuż ul. Józefa Poniatowskiego, ul. Lipowej, ul. 11 Listopada oraz Placu E. Bojanowskiego;
 - 5) w wyznaczonej archeologicznej strefie ochrony konserwatorskiej wszelkie prace wymagające wykonania robót ziemnych podczas prowadzenia inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu należy uzgodnić z organem ochrony zabytków przed uzyskaniem pozwolenia na budowę;
 - 6) w strefie układu urbanistycznego wpisanego do rejestru zabytków, ustala się nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem ww. terenu oraz nakaz uzyskania pozwolenia na prowadzenie badań archeologicznych, przed wydaniem pozwolenia na budowę.

4. W zakresie **wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych** ustala się:

- 1) teren **2KP/ZP** obszarem przestrzeni publicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) nakaz stosowania rozwiązań technologicznych zapewniających dostępność dla osób niepełnosprawnych;
- 3) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury, elementów systemu informacji miejskiej, słupów ogłoszeniowych, tymczasowych obiektów budowlanych, fontann, form rzeźbiarskich, pomników oraz masztów;
- 4) stosowanie spójnych elementów zagospodarowania w zakresie obiektów małej architektury, oświetlenia oraz nawierzchni jezdni, pieszo-jezdni, chodników, ścieżek rowerowych, ciągów pieszo - rowerowych;
- 5) dopuszczenie wprowadzenia nasadzeń zieleni przyulicznej w ramach modernizacji i urządzania dróg publicznych, jeżeli nie kolidują z parametrami drogi i infrastrukturą techniczną.

5. W zakresie **granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa** ustala się ochronę wskazanych na rysunku planu pomników przyrody, wpisanych do Wojewódzkiego Rejestru Pomników Przyrody na terenach: **1KDL, 2KDL, 11KDD, 15KDD** oraz **2KP/ZP**.

6. W zakresie **szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości**:

- 1) nie ustala się obszarów wymagających przeprowadzania scaleń i podziałów nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z wydzielonymi w planie liniami rozgraniczającymi, przy czym:
 - a) minimalna powierzchnia działki:
 - dla zabudowy wolno stojącej na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: **MN** i **MN/U** – 700 m²,
 - dla zabudowy bliźniaczej na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: **MN** i **MN/U** – 500 m²,
 - b) minimalną szerokość frontu działki:
 - dla zabudowy wolno stojącej na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: **MN** i **MN/U** – 20 m,
 - dla zabudowy bliźniaczej na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: **MN** i **MN/U** – 16 m,

c) kąt położenia bocznych granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej drogi, z której następuje główny wjazd na działkę, dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **MN**, **MN/U** – od 60° do 120°.

7. W zakresie **szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy** ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji budowli o wysokości wyższej niż 135 m n.p.m.;
- 2) dla wszelkich projektowanych budowli o wysokości równej i wyższej niż 50 m nad poziom terenu obowiązek zgłoszenia do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę;
- 3) dla cmentarza strefę ochronną o promieniu 50 m, w której obowiązują ograniczenia zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej;
- 4) zakaz realizacji obiektów budowlanych w pasie o szerokości 50 m od krawędzi jezdni autostrady A2 zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) uwzględnienie ograniczeń wynikających z położenia w granicach powierzchni ograniczającej podejścia lotniska wojskowego Poznań – Krzesiny oraz powierzchni ograniczającej stożkowej lotniska wojskowego Poznań – Krzesiny, oznaczonych na rysunku planu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) konieczność uwzględnienia ograniczeń wynikających z lokalizacji nieczynnego ujęcia wody podziemnej na terenie **1UK**, zgodnie z przepisami odrębnymi.

8. W zakresie **zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji** ustala się:

- 1) obsługę komunikacyjną terenów:
 - a) z przyległych dróg publicznych i wewnętrznych, wyznaczonych w planie lub położonych poza granicami planu, z zastrzeżeniem lit. b i c,
 - b) położonych przy autostradzie A2 poprzez drogi zlokalizowane poza pasem drogowym autostrady A2,
 - c) **5U**, **9U**, **10U**, **9MN/U**, **10MN/U** – wyłącznie za zgodą właściwego zarządcy drogi,
 - d) **1UO** poprzez tereny: **1UK**, **2UK**, **8U**,
 - e) **1E** poprzez teren **1P/U**;
- 2) zachowanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności: jezdni, ścieżek rowerowych, chodników, w granicach obszarów objętych planem z zewnętrznym układem komunikacyjnym, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 3) w odniesieniu do istniejących dróg publicznych dopuszczenie: zachowania, remontów i przebudowy;
- 4) parametry układu komunikacyjnego, w tym pasa drogowego i jego wyposażenia, zgodnie z klasyfikacją i przepisami odrębnymi;
- 5) dopuszczenie lokalizacji obiektów i urządzeń obsługi uczestników ruchu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) nakaz zapewnienia dla samochodów osobowych w granicach działki budowlanej w liczbie nie mniejszej niż:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny, w tym w garażu z zastrzeżeniem, że w przypadku wydzielenia lokalu użytkowego w budynku mieszkalnym należy zachować ustalenia lit. b-f, jednak nie mniej niż 1 miejsce postojowe dodatkowo,
 - b) na każde 1000 m² powierzchni użytkowej biur i urzędów: 30 miejsc postojowych,
 - c) na każde 1000 m² powierzchni użytkowej obiektów handlowych: 30 miejsc postojowych,
 - d) na każde 100 miejsc w obiektach gastronomicznych: 36 miejsc postojowych,
 - e) na każde 15 dzieci przebywających w obiektach o funkcji opiekuńczo – edukacyjno - wychowawczej: 1 miejsce postojowe oraz dodatkowo 3 miejsca postojowe dla pracowników i obsługi tych obiektów,
 - f) na każde 1000 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych innych niż wymienione wyżej: 50 miejsc postojowych,
 - g) dla obiektów produkcyjnych, składów i magazynów: 1 miejsce postojowe na 2 zatrudnionych;

- 7) nakaz zapewnienia miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) nakaz zapewnienia miejsc postojowych dla rowerów w granicach działki budowlanej:
 - a) na każde 1000 m² powierzchni użytkowej biur i urzędów: 5 miejsc postojowych, jednak nie mniej niż 5 miejsc postojowych ogółem,
 - b) na każde 1000 m² powierzchni użytkowej obiektów handlowych: 10 miejsc postojowych, jednak nie mniej niż 2 miejsca postojowe ogółem,
 - c) na 100 miejsc w obiektach gastronomicznych: 10 miejsc postojowych, jednak nie mniej niż 3 miejsca postojowe ogółem,
 - d) dla obiektów o funkcji opiekuńczo – edukacyjno – wychowawczej: nie mniej niż 3 miejsca postojowe,
 - e) na każde 1000 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych innych niż wymienione wyżej: 10 miejsc postojowych, jednak nie mniej niż 2 miejsca postojowe ogółem.
9. **W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej** ustala się:
 - 1) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
 - 2) zachowanie ciągłości istniejących sieci z możliwością prowadzenia robót budowlanych;
 - 3) lokalizację sieci, obiektów oraz urządzeń infrastruktury technicznej na obszarze planu;
 - 4) dopuszczenie lokalizacji oświetlenia terenów z zastrzeżeniem, aby projektowane oświetlenie nie prowadziło do zjawiska olśnienia użytkowników dróg, w tym autostrady A2;
 - 5) dopuszczenie budowy systemu monitoringu wizyjnego oraz systemu służb ratowniczych i bezpieczeństwa publicznego;
 - 6) zaopatrzenie w wodę, w tym w wodę do celów przeciwpożarowych z sieci wodociągowych;
 - 7) odprowadzanie ścieków bytowych i komunalnych: do sieci kanalizacji sanitarnej, z dopuszczeniem do czasu jej realizacji, gromadzenia ścieków w szczelnych zbiornikach bezodpływowych;
 - 8) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych:
 - a) do sieci kanalizacji deszczowej, przy czym dopuszcza się zagospodarowanie w graniach działki budowlanej zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) z terenów dróg publicznych odprowadzanie do sieci kanalizacji deszczowej,
 - c) dopuszczenie realizacji zbiorników retencyjnych lub dołów chłonnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) zakazuje się powierzchniowego odprowadzania wód opadowych i roztopowych poza granice nieruchomości oraz w kierunku pasa drogowego autostrady A2;
 - 9) zaopatrzenie w energię elektryczną:
 - a) z sieci energetycznej,
 - b) dopuszcza się stosowanie odnawialnych źródeł energii, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych,
 - c) dopuszcza się budowę stacji transformatorowych poza miejscami wyznaczonymi w planie;
 - 10) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej;
 - 11) gospodarka odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 12) obsługa telekomunikacyjna:
 - a) dopuszczenie budowy i rozbudowy telekomunikacyjnej sieci kablowej,
 - b) dopuszczenie lokalizacji węzłów telekomunikacyjnych i szafek kablowych w liniach rozgraniczających ulic oraz wewnątrz terenów z dostępem do drogi publicznej;
 - 13) ogrzewanie: z paliw charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisji spalania zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 14) inne elementy uzbrojenia terenu: na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

10. Nie określa się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Rozdział 2.

Ustalenia szczegółowe w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby miejsc do parkowania w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów

§ 4. 1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, ustala się lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych:

- 1) w zabudowie wolno stojącej, z zastrzeżeniem § 3 ust. 7 pkt 3, na terenach: 1MN, 5MN, 16MN;
 - 2) w zabudowie wolno stojącej lub bliźniaczej na terenach: 2MN, 3MN, 4MN, 6MN, 7MN, 8MN, 10MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN;
 - 3) w zabudowie bliźniaczej na terenach: 9MN, 11MN;
 - 4) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) budynków garażowo-gospodarczych,
 - b) wiat,
 - c) dojeżdż i dojazdów.
2. Na terenach wymienionych w ust. 1 ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
- 1) lokalizacja nie więcej niż: jednego budynku mieszkalnego, jednego budynku garażowo-gospodarczego, jednej wiaty na działce budowlanej;
 - 2) dopuszczenie zachowania istniejącego budynku usługowego – domu opieki na terenie 12MN;
 - 3) maksymalna powierzchnia zabudowy:
 - a) 30% powierzchni działki budowlanej dla zabudowy wolno stojącej,
 - b) 40% powierzchni działki budowlanej dla zabudowy bliźniaczej;
 - 4) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) od 0,01 do 0,9 dla zabudowy wolno stojącej,
 - b) od 0,01 do 1,2 dla zabudowy bliźniaczej;
 - 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40% powierzchni działki budowlanej;
 - 6) wysokość:
 - a) budynków mieszkalnych oraz budynku usługowego - domu opieki: do 2 kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 10 m dla dachów stromych do najwyższego punktu kalenicy lub nie więcej niż 8 m dla dachów płaskich,
 - b) budynków garażowo-gospodarczych: jedna kondygnacja nadziemna i nie więcej niż 6 m dla dachów stromych do najwyższego punktu kalenicy lub nie więcej niż 4 m dla dachów płaskich,
 - c) wiat: nie więcej niż 4 m;
 - 7) geometria i pokrycie dachów z uwzględnieniem §3 ust. 3:
 - a) płaskie lub strome,
 - b) pokrycie dachów: dowolne;
 - 8) powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejsza niż:
 - a) 700 m² dla zabudowy wolno stojącej,

b) 500 m² dla zabudowy bliźniaczej;

9) nakaz zapewnienia miejsc postojowych zgodnie z § 3 ust. 8 pkt 6, 8.

§ 5. 1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U, 8MN/U, 9MN/U, 10MN/U, ustala się lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub budynków mieszkalno-usługowych lub budynków usługowych:

1) w zabudowie wolno stojącej lub bliźniaczej na terenach: 1MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U;

2) w zabudowie wolno stojącej na terenach: 2MN/U, 3MN/U, 8MN/U, 9MN/U, 10MN/U;

3) dopuszczenie lokalizacji:

a) budynków garażowo-gospodarczych,

b) wiat,

c) dojść i dojazdów.

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

1) maksymalna powierzchnia zabudowy:

a) 30% powierzchni działki budowlanej dla zabudowy wolno stojącej,

b) 40% powierzchni działki budowlanej dla zabudowy bliźniaczej;

2) wskaźnik intensywności zabudowy:

a) od 0,01 do 0,9 dla zabudowy wolno stojącej,

b) od 0,01 do 1,2 dla zabudowy bliźniaczej;

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40% powierzchni działki budowlanej;

4) wysokość:

a) budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych: do 2 kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 10 m dla dachów stromych do najwyższego punktu kalenicy lub nie więcej niż 8 m dla dachów płaskich,

b) budynków usługowych i budynków garażowo-gospodarczych: jedna kondygnacja nadziemna i nie więcej niż 6 m dla dachów stromych do najwyższego punktu kalenicy lub nie więcej niż 4 m dla dachów płaskich,

c) wiat: nie więcej niż 4 m;

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

a) płaskie lub strome,

b) pokrycie dachów: dowolne;

6) powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejsza niż:

a) 700 m² dla zabudowy wolno stojącej,

b) 500 m² dla zabudowy bliźniaczej;

7) nakaz zapewnienia miejsc postojowych zgodnie z § 3 ust. 8 pkt 6, 7, 8.

§ 6. 1. Dla terenu zabudowy produkcyjno-usługowej oznaczonego na rysunku planu symbolem IP/U ustala się:

1) lokalizację obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;

2) lokalizację obiektów usługowych;

3) dopuszczenie lokalizacji:

a) obiektów usług sprzedaży, obsługi i naprawy pojazdów mechanicznych,

b) tymczasowych obiektów usługowych,

c) budynków garażowo-gospodarczych,

- d) wiat,
- e) dojść i dojazdów.

2. Na terenie wymienionym w ust. 1 ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy: 50% powierzchni działki budowlanej;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,01 do 1,5;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20% powierzchni działki budowlanej;
- 4) wysokość:
 - a) obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, obiektów usługowych, obiektów usług sprzedaży, obsługi i naprawy pojazdów mechanicznych: do 2 kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 10 m dla dachów stromych do najwyższego punktu kalenicy lub nie więcej niż 8 m dla dachów płaskich,
 - b) budynków garażowo-gospodarczych i tymczasowych obiektów usługowych: jedna kondygnacja nadziemna i nie więcej niż 7 m dla dachów stromych do najwyższego punktu kalenicy lub nie więcej niż 5 m dla dachów płaskich,
 - c) wiat: nie więcej niż 4 m;
- 5) geometria i pokrycie dachów: dowolne;
- 6) nakaz zapewnienia miejsc postojowych zgodnie z § 3 ust. 8 pkt 6, 7, 8.

§ 7. 1. Dla **terenu zabudowy usługowej** oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U** ustala się:

- 1) lokalizację tymczasowych obiektów usługowych z zastrzeżeniem § 3 ust. 7 pkt 3;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) targowiska z zastrzeżeniem § 3 ust. 7 pkt 3,
 - b) tymczasowych obiektów budowlanych związanych z funkcją terenu,
 - c) wiat,
 - d) dojść i dojazdów.

2. Na terenie wymienionym w ust. 1 ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy: 50% powierzchni działki budowlanej;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,01 do 0,5;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40% powierzchni działki budowlanej;
- 4) wysokość:
 - a) tymczasowych obiektów usługowych oraz tymczasowych obiektów budowlanych związanych z funkcją terenu: 1 kondygnacja nadziemna i nie więcej niż 5 m do najwyższego punktu kalenicy lub nie więcej niż 4 m dla dachów płaskich,
 - b) wiat: nie więcej niż 4 m;
- 5) geometria i pokrycie dachów z uwzględnieniem §3 ust. 3:
 - a) płaskie lub strome,
 - b) pokrycie dachów: dowolne;
- 6) nakaz zapewnienia miejsc postojowych zgodnie z § 3 ust. 8 pkt 6, 7, 8.

§ 8. 1. Dla **terenów zabudowy usługowej** oznaczonych na rysunku planu symbolami: **2U, 3U, 4U, 5U, 6U, 7U, 8U, 9U, 10U** ustala się:

- 1) lokalizację budynków usługowych z zastrzeżeniem § 3 ust. 7 pkt 3;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) budynków garażowo-gospodarczych,
 - b) wiat,

- c) ogródków gastronomicznych na terenie **6U**,
- d) dojść i dojazdów,
- e) parkingów podziemnych.

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

- 1) dopuszczenie zachowania istniejącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na terenie **4U**;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy:
 - a) 50% powierzchni działki budowlanej z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) 60% powierzchni działki budowlanej na terenie **8U**;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) od 0,01 do 2 z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) od 0,01 do 2,4 na terenie **8U**;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
 - a) 40% powierzchni działki budowlanej z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) 30% powierzchni działki budowlanej na terenie **8U** i **9U**;
- 5) wysokość:
 - a) budynków usługowych: do 3 kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 12 m do najwyższego punktu kalenicy lub nie więcej niż 10 m dla dachów płaskich,
 - b) budynku mieszkalnego jednorodzinnego: do 2 kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 10 m do najwyższego punktu kalenicy lub nie więcej niż 8 m dla dachów płaskich,
 - c) budynków garażowo-gospodarczych: jedna kondygnacja nadziemna i nie więcej niż 6 m dla dachów stromych do najwyższego punktu kalenicy lub nie więcej niż 4 m dla dachów płaskich,
 - d) wiat: nie więcej niż 4 m;
- 6) geometria i pokrycie dachów z uwzględnieniem §3 ust. 3:
 - a) płaskie lub strome,
 - b) pokrycie dachów: dowolne;
- 7) w zakresie obsługi komunikacyjnej:
 - a) nakaz zapewnienia miejsc postojowych zgodnie z § 3 ust. 8 pkt 6, 7, 8 z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dla terenu **6U** dopuszczenie parkowania na miejscach postojowych na terenie **2KDL**.

§ 9. 1. Dla terenów zabudowy usługowej – usług publicznych oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1UP**, **2UP** ustala się:

- 1) lokalizację budynków usługowych z zakresu usług socjalnych na terenie **1UP**;
- 2) lokalizację budynków usługowych z zakresu usług administracji na terenie **2UP**;
- 3) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) usług oświaty na terenie **1UP**,
 - b) usług kultury na terenie **1UP**,
 - c) budynków garażowo-gospodarczych,
 - d) wiat,
 - e) dojść i dojazdów.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy: 60% powierzchni działki budowlanej;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,01 do 2,4;

- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20% powierzchni działki budowlanej;
- 4) wysokość:
 - a) budynków usługowych: do 3 kondygnacji nadziemnych, nie więcej niż 14 m dla dachów stromych do najwyższego punktu kalenicy lub nie więcej niż 12 m dla dachów płaskich,
 - b) budynków garażowo-gospodarczych: jedna kondygnacja nadziemna i nie więcej niż 6 m dla dachów stromych do najwyższego punktu kalenicy lub nie więcej niż 4 m dla dachów płaskich,
 - c) wiat: nie więcej niż 4 m;
- 5) geometria i pokrycie dachów z uwzględnieniem §3 ust. 3: dowolne;
- 6) w zakresie obsługi komunikacyjnej:
 - a) nakaz zapewnienia miejsc postojowych zgodnie z § 3 ust. 8 pkt 6, 7, 8 z zastrzeżeniem lit. b i c,
 - b) dla terenu **1UP** dopuszczenie parkowania na miejscach postojowych na terenie **9KDD**,
 - c) dla terenu **2UP** dopuszczenie parkowania na miejscach postojowych na terenach: **2KP/ZP**, **7KDD**, **15KDD**.

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

- 1) lokalizację budynków usługowych z zakresu usług sakralnych;
 - 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) budynków mieszkalnych towarzyszących budynkom usługowym z zakresu usług sakralnych,
 - b) budynków garażowo-gospodarczych,
 - c) urządzenia sportu i rekreacji na terenie **2UK**,
 - d) wiat,
 - e) dojść i dojazdów.
2. Na terenach wymienionych w ust. 1 ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy: 50% powierzchni działki budowlanej;
 - 2) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,01 do 2;
 - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30% powierzchni działki budowlanej;
 - 4) wysokość:
 - a) budynków usługowych i budynków mieszkalnych: do 3 kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 12 m do najwyższego punktu kalenicy,
 - b) dominanty architektonicznej na terenie **2UK**: nie więcej niż 36 m do najwyższego punktu kalenicy,
 - c) budynków garażowo-gospodarczych: jedna kondygnacja nadziemna i nie więcej niż 6 m dla dachów stromych do najwyższego punktu kalenicy lub nie więcej niż 4 m dla dachów płaskich,
 - d) wiat: nie więcej niż 4 m;
 - 5) geometria i pokrycie dachów z uwzględnieniem §3 ust. 3:
 - a) płaskie lub strome,
 - b) pokrycie dachów: dowolne;
 - 6) w zakresie obsługi komunikacyjnej:
 - a) nakaz zapewnienia miejsc postojowych zgodnie z § 3 ust. 8 pkt 6, 7, 8 z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dopuszczenie parkowania na miejscach postojowych na terenach: **2KP/ZP**, **3KDL**, **7KDD**, **15KDD**.

§ 11. 1. Dla terenu zabudowy usługowej – usług oświaty oznaczonego na rysunku planu symbolem **1UO** ustala się:

- 1) lokalizację budynków usługowych z zakresu usług oświaty;

- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) funkcji usługowej z zakresu usług sakralnych,
 - b) budynków garażowo-gospodarczych,
 - c) wiat,
 - d) dojść i dojazdów.
2. Na terenie wymienionym w ust. 1 ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - 1) maksymalna powierzchnia zabudowy: 60% powierzchni działki budowlanej;
 - 2) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,01 do 2,4;
 - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30% powierzchni działki budowlanej;
 - 4) wysokość:
 - a) budynków usługowych: do 3 kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 13,5 m do najwyższego punktu kalenicy,
 - b) budynków garażowo-gospodarczych: jedna kondygnacja nadziemna i nie więcej niż 6 m dla dachów stromych do najwyższego punktu kalenicy lub nie więcej niż 4 m dla dachów płaskich,
 - c) wiat: nie więcej niż 4 m;
 - 5) geometria i pokrycie dachów z uwzględnieniem §3 ust. 3: dowolne;
 - 6) w zakresie obsługi komunikacyjnej:
 - a) nakaz zapewnienia miejsc postojowych zgodnie z § 3 ust. 8 pkt 6, 7, 8 z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dopuszczenie parkowania na miejscach postojowych na terenach: **2KP/ZP, 7KDD, 15KDD**.

§ 12. 1. Dla terenu zieleni urządzonej, sportu i rekreacji oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZP/US** ustala się:

- 1) lokalizację zieleni urządzonej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) budynków gospodarczych,
 - b) obiektów sportu i rekreacji,
 - c) wiat,
 - d) dojść i dojazdów.
2. Na terenie wymienionym w ust. 1 ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - 1) lokalizację wolno stojących obiektów sportu i rekreacji;
 - 2) maksymalna powierzchnia zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej;
 - 3) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,01 do 0,9;
 - 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40% powierzchni działki budowlanej;
 - 5) wysokość:
 - a) budynków gospodarczych: jedna kondygnacja nadziemna i nie więcej niż 5 m przy dachach stromych do najwyższego punktu kalenicy lub nie więcej niż 4 m przy dachach płaskich,
 - b) obiektów sportu i rekreacji: do 2 kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 15 m,
 - c) wiat: nie więcej niż 4 m;
 - 6) geometria i pokrycie dachów: dowolne;
 - 7) nakaz zapewnienia miejsc postojowych na terenie zgodnie z § 3 ust. 8 pkt 6, 7, 8.

§ 13. 1. Dla terenu zieleni urządzonej oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZP** ustala się:

- 1) lokalizację zieleni urządzonej;

2) dopuszczenie lokalizacji dojeżdż.

2. Na terenie wymienionym w ust. 1 ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 80% powierzchni terenu.

§ 14. 1. Dla terenu cmentarza oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZC** ustala się:

- 1) zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) lokalizację budynku domu przedpogrzebowego;
- 3) lokalizację budynku administracyjno – biurowego;
- 4) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) kaplicy,
 - b) kostnicy,
 - c) kolumbarium,
 - d) budynków gospodarczych,
 - e) grobów ziemnych i murowanych,
 - f) znaków kultu religijnego, dzwonnicy, pomników, grobowców i nagrobków,
 - g) dojeżdż i dojazdów.

2. Na terenie wymienionym w ust. 1 ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy: 300 m²;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,001 do 0,2;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30% powierzchni terenu;
- 4) wysokość:
 - a) budynku domu przedpogrzebowego, kaplicy, kostnicy: nie więcej niż 12 m do najwyższego punktu kalenicy,
 - b) budynku administracyjno – biurowego: jedna kondygnacja nadziemna i nie więcej niż 8 m do najwyższego punktu kalenicy,
 - c) budynków gospodarczych: jedna kondygnacja nadziemna i nie więcej niż 6 m dla dachów stromych do najwyższego punktu kalenicy lub nie więcej niż 4 m dla dachów płaskich,
 - d) kolumbarium: nie więcej niż 3 m;
- 5) geometria i pokrycie dachów z uwzględnieniem §3 ust. 3:
 - a) dowolne,
 - b) pokrycie dachu: dachówka lub materiał dachówkopodobny;
- 6) dopuszczenie parkowania na miejscach postojowych na terenach: **2KDD, 3KDD, 5KDD, 1KPW**.

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

- 1) zachowanie cieków wodnych jako otwartego;
- 2) zakaz zabudowy z wyjątkiem urządzeń hydrotechnicznych;
- 3) dopuszczenie prac regulacyjnych oraz zmiany przebiegu linii brzegowej w celu dostosowania do potrzeb rekreacji;
- 4) dopuszczenie lokalizacji mostów i kładek.

2. Na terenie wymienionym w ust. 1 minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 90% powierzchni terenu.

§ 16. 1. Dla terenów infrastruktury technicznej – elektroenergetyka oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1E, 2E, 3E** ustala się zachowanie istniejących obiektów elektroenergetycznych z dopuszczeniem remontu, przebudowy i rozbudowy.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy: 60% powierzchni terenu;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,01 do 0,6;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10% powierzchni terenu;
- 4) wysokość obiektów elektroenergetycznych: jedna kondygnacja nadziemna i nie więcej niż 3 m;
- 5) geometria i pokrycie dachów: dowolne.

§ 17. 1. Dla terenów infrastruktury technicznej oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1IT, 2IT** ustala się lokalizację obiektów i urządzeń służących gospodarce wodno-kanalizacyjnej.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy: 70% powierzchni terenu;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,01 do 0,7;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20% powierzchni terenu;
- 4) wysokość obiektów wodno – kanalizacyjnych: jedna kondygnacja nadziemna i nie więcej niż 5 m;
- 5) geometria i pokrycie dachów: dowolne.

§ 18. 1. Dla terenów dróg publicznych - lokalnych oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL** ustala się:

- 1) klasyfikację dróg publicznych: drogi klasy lokalnej;
- 2) lokalizację urządzeń infrastruktury drogowej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych.

§ 19. 1. Dla terenów dróg publicznych - dojazdowych oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD, 12KDD, 13KDD, 14KDD, 15KDD** ustala się:

- 1) klasyfikację dróg publicznych: drogi klasy dojazdowej;
- 2) lokalizację urządzeń infrastruktury drogowej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych.

§ 20. 1. Dla terenów dróg wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW** ustala się:

- 1) klasyfikację dróg: drogi wewnętrzne pieszo-jezdne;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dopuszczenie infrastruktury drogowej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszczenie wydzielenia dla ruchu kołowego i pieszego odrębnej nawierzchni.

§ 21. 1. Dla terenów dróg wewnętrznych – pieszo-rowerowych oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDWX, 2KDWX** ustala się:

- 1) klasyfikację dróg: drogi wewnętrzne – pieszo-rowerowe;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dopuszczenie infrastruktury drogowej zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 22. 1. Dla terenu parkingu wewnętrznego oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KPW** ustala się:

- 1) lokalizację parkingu, dojeżdż, dojazdów;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10% powierzchni terenu;
- 3) dopuszczenie infrastruktury drogowej zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 23. 1. Dla terenów parkingu z zielenią oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KP/ZP**, **2KP/ZP** ustala się:

- 1) lokalizację parkingów dla samochodów osobowych, dojeżdż, dojazdów;
 - 2) lokalizację zieleni urządzonej;
 - 3) dopuszczenie infrastruktury drogowej zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 4) dopuszczenie lokalizacji na terenie **2KP/ZP**:
 - a) tymczasowych obiektów budowlanych,
 - b) obiektów i urządzeń obsługi uczestników ruchu,
 - c) fontann, form rzeźbiarskich, pomników oraz masztów,
 - d) parkingu podziemnego.
2. Na terenach wymienionych w ust. 1 ustala się następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy: 100 m²;
 - 2) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,001 do 0,09;
 - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
 - a) na terenie **1KP/ZP**: 10% powierzchni terenu,
 - b) na terenie **2KP/ZP**: 30% powierzchni terenu;
 - 4) wysokość:
 - a) tymczasowych obiektów budowlanych na terenie **2KP/ZP**: jedna kondygnacja nadziemna i nie więcej niż 10 m,
 - b) masztów: nie więcej niż 10 m;
 - 5) geometria i pokrycie dachu: dowolne;
 - 6) nakaz zastosowania parametrów chodników, ścieżek rowerowych, zatok autobusowych i innych elementów infrastruktury transportowej zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 3. Przepisy końcowe

§ 24. Na podstawie art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się wysokość stawki procentowej dla wszystkich terenów na 1%.

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

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

Przewodnicząca Rady Miasta
Luboń

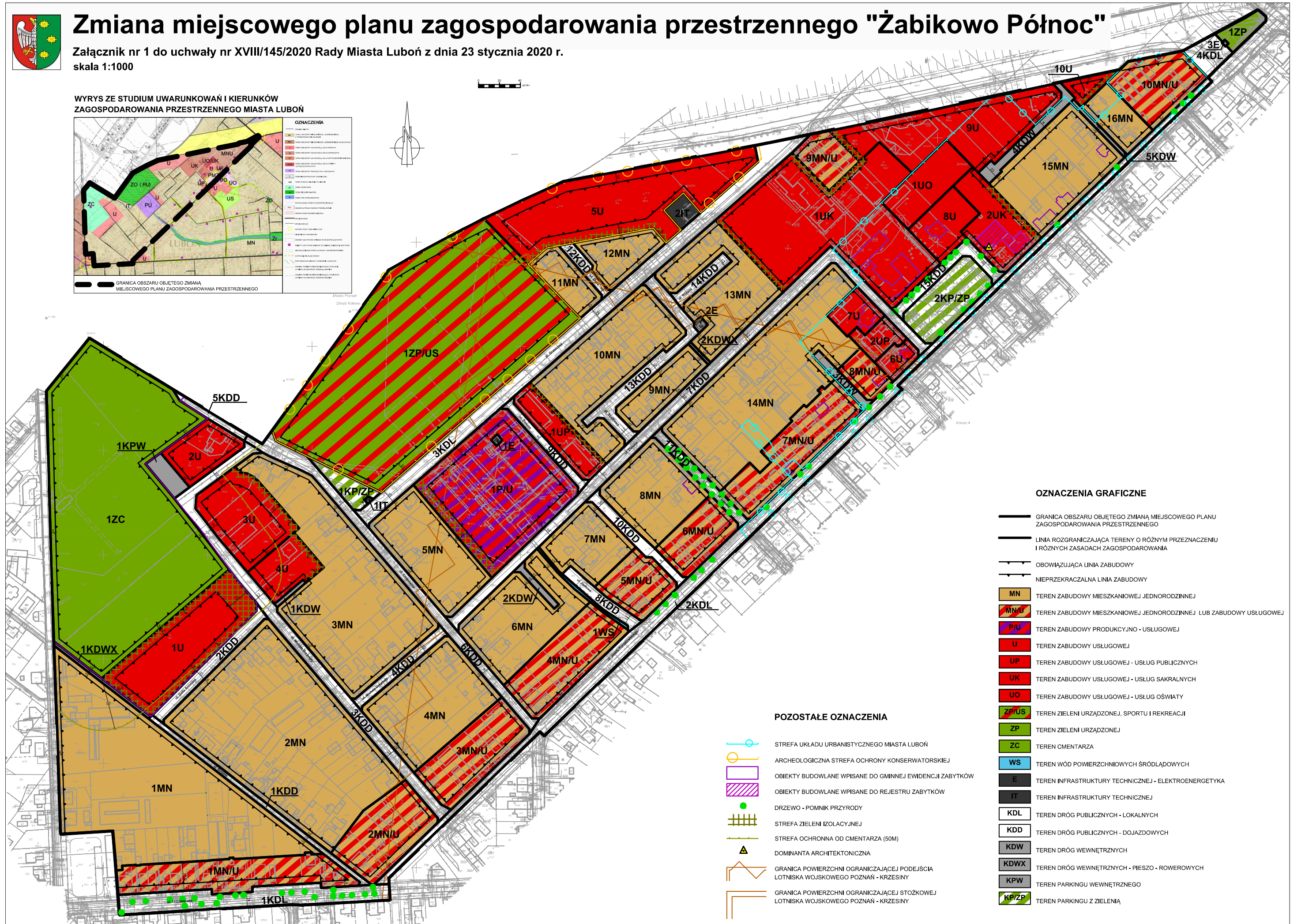
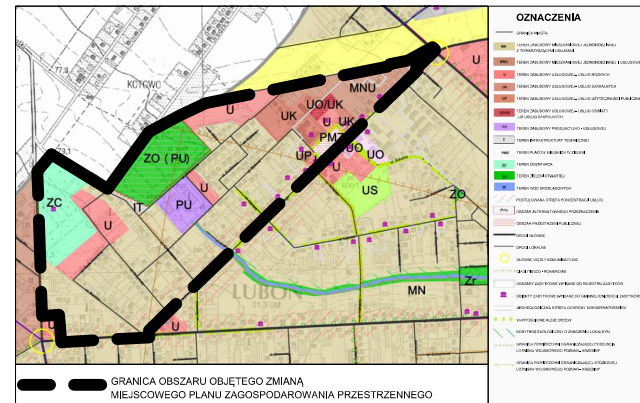
Teresa Zygmantowska



Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Żabikowo Północ"

Załącznik nr 1 do uchwały nr XVIII/145/2020 Rady Miasta Luboń z dnia 23 stycznia 2020 r.
skala 1:1000

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA LUBOŃ



OZNACZENIA GRAFICZNE

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU I RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- OBOWIĄZUJĄCA LINIA ZABUDOWY
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- MN TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- MN/U TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ LUB ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- P/U TEREN ZABUDOWY PRODUKCYJNO - USŁUGOWEJ
- U TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- UP TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ - USŁUG PUBLICZNYCH
- UK TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ - USŁUG SAKRALNYCH
- UO TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ - USŁUG OŚWIATY
- ZP/US TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ, SPORTU I REKREACJI
- ZP TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ
- ZC TEREN CMENTARZA
- WS TEREN WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH
- E TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - ELEKTROENERGETYKA
- IT TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
- KDL TEREN DRÓG PUBLICZNYCH - LOKALNYCH
- KDD TEREN DRÓG PUBLICZNYCH - DOJAZDOWYCH
- KDW TEREN DRÓG WEWNĘTRZNYCH
- KDWX TEREN DRÓG WEWNĘTRZNYCH - PIESZO - ROWEROWYCH
- KPW TEREN PARKINGU WEWNĘTRZNEGO
- KP/ZP TEREN PARKINGU Z ZIELENIĄ

POZOSTAŁE OZNACZENIA

- STREFA UKŁADU URBANISTYCZNEGO MIASTA LUBOŃ
- ARCHEOLOGICZNA STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
- OBIEKTY BUDOWLANE WPISANE DO GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
- OBIEKTY BUDOWLANE WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW
- DRZEWO - POMNIK PRZYRODY
- STREFA ZIELENI IZOLACYJNEJ
- STREFA OCHRONNA OD CMENTARZA (50M)
- DOMINANTA ARCHYTEKTONICZNA
- GRANICA POWIERZCHNI OGRANICZAJĄCEJ PODEJŚCIA LOTNISKA WOJSKOWEGO POZNAŃ - KRZESINY
- GRANICA POWIERZCHNI OGRANICZAJĄCEJ STOŻKOWEJ LOTNISKA WOJSKOWEGO POZNAŃ - KRZESINY

ROZSTRZYGNĘCIE RADY MIASTA LUBOŃ

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 ze zm.¹⁾) Rada Miasta Luboń rozstrzyga co następuje:

W związku z nieuwzględnieniem przez Burmistrza Miasta Luboń uwagi do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Żabikowo Północ” wyłożonego po raz pierwszy do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 17 października 2019 r. do 8 listopada 2019r. złożonej w terminie ich składania wyznaczonym do dnia 25 listopada 2019 r. Rada Miasta Luboń rozstrzyga co następuje:

1. Uwaga dotyczy: nieruchomości nr 11/1 przy ul. Cmentarnej w zakresie zmiany szerokości frontu działki na terenie 5MN;

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona;

Uzasadnienie: ustalenia dot. minimalnej szerokości frontu działek odnoszą się wyłącznie do procedury scaleń i podziałów.

W związku z nieuwzględnieniem przez Burmistrza Miasta Luboń uwagi do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Żabikowo Północ” wyłożonego po raz drugi do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 6 grudnia 2019 r. do 30 grudnia 2019r. złożonej w terminie składania wyznaczonym do dnia 15 stycznia 2020 r. Rada Miasta Luboń rozstrzyga co następuje:

2. Uwaga dotyczy: działki nr ewid. 68/1 przy ul. Cmentarnej w zakresie zmiany przeznaczenia terenu z MN na MN/U;

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona;

Uzasadnienie: teren znajduje się poza postulowaną strefą koncentracji usług wskazaną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Luboń zlokalizowaną wzdłuż ul. J. Poniatowskiego.

Przewodnicząca Rady Miasta Luboń

(-) Teresa Zygmantowska

¹⁾Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2019 r. poz. 60, 235, 730, 1009, 1524, 1696, 1716, 1815.

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIASTA LUBOŃ

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 ze zm.¹⁾), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 506 ze zm.²⁾) i ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 869 ze zm.³⁾) Rada Miasta Luboń rozstrzyga co następuje:

Zapisane w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Żabikowo Północ” inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, nie wywołują dodatkowych skutków finansowych ponad te, które obciążają budżet gminy z tytułu realizacji zadań własnych.

Przewodnicząca Rady Miasta Luboń
(-) Teresa Zygmanowska

¹⁾Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2019 r. poz. 60, 235, 730, 1009, 1524, 1696, 1716, 1815.

²⁾Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2019 r. poz. 1309, 1571, 1696, 1815.

³⁾Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2019 r. poz. 1622, 1649, 2020.

UZASADNIENIE

Burmistrz Miasta Luboń przystąpił do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Żabikowo Północ”, zwanego dalej planem, na podstawie uchwały Nr XXIV/153/2016 Rady Miasta Luboń z dnia 27 października 2016 r.

Ustalenia planu nie naruszają ustaleń zawartych w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Luboń” przyjętego uchwałą nr XXXII/234/2017 Rady Miasta Luboń z dnia 8 maja 2017 r., zgodnie z którym wskazano kierunki zmian w strukturze przestrzennej oraz w przeznaczeniu terenu, tj. teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącymi usługami: MN, teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej: MNU, teren zabudowy produkcyjno – usługowej: PU, teren zabudowy usługowej – usług różnych: U, teren zabudowy usługowej – usług sakralnych: UK, teren zabudowy usługowej – usług oświaty lub usług sakralnych: UO/UK, teren zabudowy usługowej – usług użyteczności publicznych: UP, teren placów miejskich w zieleni: PMZ, teren cmentarza: ZC, teren wód śródlądowych: W, teren zieleni: ZO, teren zieleni otwartej (alternatywne przeznaczenie: zabudowa produkcyjno - usługowa): ZO(PU) oraz teren infrastruktury technicznej: IT.

Na obszarze opracowania planu obowiązuje obecnie zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Żabikowo Północ” zatwierdzona uchwałą nr VIII/38/2011 Rady Miasta Luboń z dnia 17 marca 2011 r. (Dz. Urz. Woj. Wlkp. z dnia 30 maja 2011 r. nr 151, poz. 2447), według której wskazano: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN, tereny zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej U/MN, tereny zabudowy usługowej U, teren zabudowy usługowej – sakralnej UK, tereny zabudowy usługowej z zielenią izolacyjną U/ZI, teren cmentarza ZC, teren zieleni izolacyjnej ZI, teren zieleni izolacyjnej z zabudową usługową ZI/U, teren zieleni urządzonej ZP, tereny zieleni urządzonej, sportu i rekreacji ZP/US, teren zieleni urządzonej i parkingu ZP/KP, teren wód powierzchniowych WS, tereny infrastruktury technicznej IT, tereny dróg publicznych – lokalnych KDL, tereny dróg publicznych – dojazdowych KDD, tereny dróg wewnętrznych – pieszo – jezdnych KW, tereny dróg wewnętrznych – pieszo-rowerowych KX, tereny parkingów KP.

Rada Miasta Luboń uchwałą nr XL/307/2017 z dnia 14 grudnia 2017 r. przyjęła zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Żabikowo Północ”. Jednakże wyrokiem nr IV SA/PO 425/18 z dnia 25 lipca 2018 r. Wojewódzki Sąd Administracyjny w Poznaniu stwierdził nieważność zaskarżonej uchwały w całości.

Mając na uwadze treść ww. wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego, Burmistrz Miasta Luboń ponowił czynności, o których mowa w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 ze zm.). Procedura formalno-prawna sporządzania planu została przeprowadzona w trybie art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i art. 39 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2018 r., poz. 2081 ze zm.) stosownie do ich wymogów oraz zgodnie z przepisami odrębnymi. Uzyskano niezbędne opinie i uzgodnienia. Następnie w dniach 17 października 2019 r. – 8 listopada 2019 r. projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu i poddany dyskusji publicznej, która odbyła się w dniu 28 października 2019 r. W terminie przewidzianym do składania uwag wpłynęły dwie uwagi, które zostały rozstrzygnięte przez Burmistrza Miasta Luboń w dniu 28 listopada 2019 r. W związku z uwzględnieniem jednej uwagi projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został ponownie wyłożony do publicznego wglądu w dniach 6 grudnia 2019 r. – 30 grudnia 2019 r. i poddany dyskusji publicznej, która odbyła się w dniu 13 grudnia 2019 r. W terminie przewidzianym do składania uwag wpłynęła jedna uwaga, która została rozstrzygnięta przez Burmistrza Miasta Luboń w dniu 16 stycznia 2020 r. Projekt uchwały wraz z załącznikami został przedstawiony Radzie Miasta Luboń.

Opracowanie nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miało na celu zmianę ustaleń planu w zakresie parametrów zabudowy z jednoczesnym wprowadzeniem nowych uregulowań dostosowanych do zamierzeń inwestycyjnych i zapisów Studium.

Obszar planu, położony w granicach Miasta o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej przeznaczony jest głównie do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącymi usługami. Obszar objęty planem tworzy harmonijną całość, uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne. Realizacja planu umożliwi uzupełnienie istniejącej na tym terenie zabudowy. Powyższe zmierza zatem do efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz wykorzystania jej walorów ekonomicznych. W celu zachowania ładu przestrzennego oraz wkomponowania planowanej inwestycji w istniejącą zabudowę ustalono w planie parametry zabudowy takie jak: linie zabudowy, wskaźniki zagospodarowania terenów i parametry kształtowania zabudowy. Walory architektoniczne i krajobrazowe uwzględniono poprzez wprowadzenie ustaleń dotyczących warunków sytuowania: reklam, tablic informacyjnych, sztyków, ogrodzeń i infrastruktury technicznej.

Wymagania dotyczące ochrony środowiska, zostały spełnione poprzez ustalenie m.in. zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem inwestycji celu publicznego oraz inwestycji na terenie 1P/U, ochrony wód podziemnych, dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku oraz zagospodarowania zieleni wszelkich wolnych od zabudowy terenów, rozwiązań w zakresie odprowadzania ścieków bytowych i komunalnych oraz wód opadowych, dopuszczenie stosowania odnawialnych źródeł energii. Obszar objęty planem nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, a ponadto leży poza obszarami cennymi przyrodniczo.

Na obszarze objętym planem występuje strefa ochrony konserwatorskiej, obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków, archeologiczna strefa ochrony konserwatorskiej oraz pomniki przyrody, dla których ustalono wymagania w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego.

Ponadto z uwagi na lokalizację cmentarza na obszarze objętym planem ustanowiono strefę ochronną w promieniu 50 m, w której obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych. Strefa została też uwzględniona na terenie bezpośrednio sąsiadującym, ale położonym poza granicami planu, objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „Żabikowo Zachód” przyjętym uchwałą Rady Miasta Luboń nr VII/50/2019 z dnia 14 marca 2019 r.

Wspomniane wyżej ustalenia dotyczące ochrony środowiska, mają także wpływ na ochronę zdrowia oraz bezpieczeństwo ludzi i mienia. Poza tym ustalenia planu nie wpływają negatywnie na potrzeby osób niepełnosprawnych, które zostały uwzględnione poprzez zapisy dotyczące przestrzeni publicznych oraz obowiązek realizacji miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, wyznaczanych w odniesieniu do terenów przeznaczonych pod zabudowę.

Ze względu na lokalizację terenu objętego planem w obszarze o wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej realizacja nowej zabudowy będzie możliwa przy wykorzystaniu istniejących elementów wyposażenia technicznego i zagospodarowania terenu, co pozwoli na racjonalne gospodarowanie przestrzenią, a tym samym uwzględnione zostaną walory ekonomiczne przestrzeni.

Ustalenia planu uwzględniają prawo własności, ponieważ rozważono wnioski właścicieli gruntu, a także zapewniono udział zainteresowanym w prowadzonej procedurze planistycznej poprzez możliwość składania wniosków i uwag, publiczny wgląd do projektu planu miejscowego, a także możliwość udziału w dyskusjach publicznych.

W planie nie wyznaczono terenów wymagających wszczęcia procedury scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych, a co za tym idzie nie określono szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.

Na obszarze objętym planem uwzględniono szczególne potrzeby w zakresie granic,

obronności i bezpieczeństwa państwa poprzez ograniczenie wysokości zabudowy oraz wprowadzenie obowiązku dokonywania uzgodnień planowanych inwestycji ze względu na położenie w zasięgu powierzchni ograniczających lotniska wojskowego Poznań - Krzesiny.

Plan nie narusza potrzeb interesu publicznego.

W planie uwzględniono również potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, poprzez określenie możliwości i zasad ich realizacji.

Udział społeczeństwa w pracach nad planem, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej i zachowaniu jawności i przejrzystości procedur planistycznych został zapewniony poprzez informacje publikowane na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Miasta Luboń, ogłoszenie w prasie oraz obwieszczenie na tablicach ogłoszeń o:

1. przystąpieniu do sporządzania projektu planu,

2. wyłożeniu projektu do publicznego wglądu,

3. możliwości składania wniosków i uwag do planu na piśmie, ustnie do protokołu lub za pomocą środków komunikacji elektronicznej bez konieczności opatrywania ich podpisem elektronicznym na adres Urzędu Miasta Luboń.

Potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności została uwzględniona poprzez wykorzystanie istniejącej sieci wodociągowej oraz ustalenia dotyczące ochrony wód podziemnych. Ponadto uwzględniono w tym zapotrzebowanie na wodę do celów przeciwpożarowych.

Zapisy planu uwzględniają interes publiczny i interesy prywatne, w tym w postaci wniosków i uwag.

Obszar objęty planem jest już przeznaczony pod zabudowę w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, jednak modyfikuje przeznaczenie terenu zgodnie z kierunkami zagospodarowania przestrzennego ustalonymi w Studium w celu zachowania zgodności z tym dokumentem. Realizacja nowej zabudowy nie spowoduje znaczącego wzrostu transportochłonności układu przestrzennego – utrzymano istniejący, zaprojektowany układ drogowy. Obszar może być obsługiwany przez komunikację zbiorową, ponieważ pozwalają na to parametry dróg w planie oraz poza granicami planu. Ustalenia planu umożliwiają również rozwój dróg rowerowych, a także przewidują możliwość realizacji miejsc postojowych dla rowerów.

W dniu 6 czerwca 2016 r. Rada Miasta Luboń podjęła uchwałę Nr XXI/129/2016 w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Luboń oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z ww. uchwałą niniejszy plan został przewidziany do pilnej zmiany.

Prognoza finansowania skutków uchwalenia planu określa potencjalne dochody i wpływy z tytułu uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Głównym obciążeniem dla budżetu miasta, będzie wykup terenów pod budowę dróg oraz ich realizacja. Dochody gminy mogą wzrosnąć z uwagi na wzrost podatków od nieruchomości wynikający m.in. z wprowadzenia możliwości lokalizacji usług na terenach MN/U.

W związku z powyższym podjęcie uchwały jest uzasadnione.