

UCHWAŁA NR LI/395/2018
RADY MIASTA LUBOŃ

z dnia 8 listopada 2018 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
„Żabikowo Centrum - Północ” w rejonie ul. Poniatowskiego i ul. Lipowej w Luboniu

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 2018 r. poz. 994 z późn. 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) Rada Miasta Luboń uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Żabikowo Centrum - Północ" w rejonie ul. Poniatowskiego i ul. Lipowej w Luboniu zwaną dalej planem, po stwierdzeniu, że nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Luboń przyjętego uchwałą nr XXXII/234/2017 z dnia 8 maja 2017 r.

2. Granice obszaru objętego planem określa rysunek planu.

3. Integralnymi częściami planu są:

- 1) załącznik nr 1 - rysunek planu, w skali 1:1000, zatytułowany zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Żabikowo Centrum - Północ" w rejonie ul. Poniatowskiego i ul. Lipowej w Luboniu;
- 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, w którym wykonywane są usługi o charakterze oświatowym, wychowawczym, opiekuńczo – edukacyjnym, takie jak: przedszkola, żłobki oraz budynek, w którym wykonywane są usługi biurowo- administracyjne;
- 3) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o nachyleniu połaci mniejszym lub równym 12°;
- 4) **dachu stromym** – należy przez to rozumieć dach o nachyleniu połaci od 30° do 45°;

¹⁾poz. 1000, 1349, 1432

- 5) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 6) **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;
- 7) **ogrodzeniu ażurowym** – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym część ażurowa stanowi nie mniej niż 60% powierzchni całkowitej ogrodzenia;
- 8) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię wszystkich budynków zlokalizowanych na działce mierzoną jako rzut pionowy zewnętrznych krawędzi ścian budynku na powierzchnię terenu;
- 9) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw, innych niż stanowiące podstawę prawną niniejszej uchwały, wraz z aktami wykonawczymi;
- 10) **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;
- 11) **teren** – należy przez to rozumieć teren o ustalonym przeznaczeniu i określonych zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi.

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

- 1) granica obszaru objętego zmianą planu;
- 2) linie regulacyjne:
 - a) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania,
 - b) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 3) przeznaczenie terenu oznaczone graficznie oraz symbolem cyfrowo – literowym;
- 4) strefa układu urbanistycznego Miasta Luboń;
- 5) granica powierzchni ograniczającej stożkowej lotniska wojskowego Poznań – Krzesiny.

§ 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 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) wyznaczone linie zabudowy nie obowiązują w przypadku lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej;

- 2) dopuszcza się lokalizację budynków garażowo - gospodarczych w odległości 1,5 m od granicy sąsiedniej działki budowlanej lub bezpośrednio przy tej granicy;
- 3) nakaz stosowania ogrodzeń ażurowych;
- 4) zakaz lokalizowania:
 - a) ogrodzeń pełnych i ogrodzeń z betonowych elementów prefabrykowanych,
 - b) reklam wolno stojących oraz reklam z wykorzystaniem ekranów, np. plazmowych, typu LED oraz wyświetlanych ruchomych obrazów,
 - c) nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych,
 - d) wiat przed liniami zabudowy,
 - e) urządzeń takich jak: klimatyzatory, wentylatory na ścianach frontowych budynków;
- 5) zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki materiałów wykończeniowych za wyjątkiem obiektów budowlanych stanowiących wyposażenie placu zabaw;
- 6) zakaz krycia dachów stalowymi płytami wielowarstwowymi i fałdowymi;
- 7) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) 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,
 - b) elementów systemu informacji miejskiej.

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;
- 2) zakaz przekraczania standardów jakości środowiska poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zagospodarowanie mas ziemnych pozyskanych podczas prac budowlanych w obrębie terenu lub usuwanie ich zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku określone w przepisach odrębnych:
 - a) teren **MN/U** – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
 - b) w przypadku lokalizacji przedszkoli i żłobków na terenie **MN/U** – jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;

5) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenów, z uwzględnieniem wymagań dotyczących lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej.

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, oznaczonej na rysunku planu, dla której obowiązuje nakaz uzyskania pozwolenia konserwatorskiego na prowadzenie prac budowlanych, konserwatorskich, renowacyjnych i rewaloryzacyjnych, mających wpływ na zmianę wyglądu zewnętrznego istniejących budynków oraz na budowę nowych obiektów budowlanych;

2) nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu oraz nakaz uzyskania pozwolenia konserwatorskiego na prowadzenie badań archeologicznych.

4. Nie określa się **wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.**

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 terenu objętego planem położonego w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zgodnie z §3 ust. 3.

6. Nie określa się **szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.**

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

1) dla wszelkich projektowanych budowli o wysokości równej i wyższej niż 50 m nad poziom terenu obowiązek uzgodnienia z Szefostwem Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę;

2) uwzględnienie ograniczeń wynikających z położenia w granicy powierzchni ograniczającej stożkowej lotniska wojskowego Poznań – Krzesiny zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

1) obsługę komunikacyjną terenów z przyległych dróg publicznych położonych poza granicami planu;

2) nakaz zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych w granicach działki budowlanej w liczbie nie mniejszej niż:

a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: nie mniej niż 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-c, jednak nie mniej niż 1 miejsce postojowe dodatkowo,

b) na każde 1000 m² powierzchni użytkowej biur: nie mniej niż 30 miejsc postojowych,

- c) na każde 15 dzieci przebywających w obiektach o funkcji opiekuńczo-edukacyjno-wychowawczej: nie mniej niż 1 miejsce postojowe oraz dodatkowo 3 miejsca postojowe dla pracowników i obsługi tych obiektów,
 - d) dla obiektów wielofunkcyjnych sumaryczną liczbę miejsc postojowych wynikającą z wymogów parkingowych określonych w lit. b-c,
 - e) miejsc postojowych dla pojazdów osób zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) minimalną liczbę miejsc postojowych dla rowerów w obrębie działki budowlanej: 3 miejsca postojowe.

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, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zachowanie ciągłości istniejących sieci z możliwością prowadzenia robót budowlanych;
- 3) dopuszczenie lokalizacji: sieci, obiektów oraz urządzeń infrastruktury technicznej, na terenie objętym planem;
- 4) dopuszczenie budowy systemu monitoringu wizyjnego oraz systemu służb ratowniczych i bezpieczeństwa publicznego;
- 5) zaopatrzenie w wodę, w tym w wodę do celów przeciwpożarowych z sieci wodociągowych;
- 6) odprowadzanie ścieków bytowych i komunalnych: do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 7) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych:
 - a) do sieci kanalizacji deszczowej,
 - b) w przypadku braku możliwości podłączenia do sieci kanalizacji deszczowej – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) zaopatrzenie w energię elektryczną:
 - a) z sieci energetycznej,
 - b) dopuszcza się stosowanie odnawialnych źródeł energii, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych;
- 9) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej;
- 10) obsługa telekomunikacyjna:
 - a) dopuszczenie budowy i rozbudowy telekomunikacyjnej sieci kablowej,
 - b) dopuszczenie lokalizacji węzłów telekomunikacyjnych i szafek kablowych wewnątrz terenów z dostępem do drogi publicznej;
- 11) ogrzewanie: gazowe, olejowe, elektryczne lub inne, wyłącznie z ekologicznych źródeł ciepła;
- 12) inne elementy uzbrojenia terenu: zgodnie z przepisami odrębnymi.

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 terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej oznaczonego na rysunku planu symbolem: MN/U ustala się:

- 1) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub budynków mieszkalno-usługowych lub budynków usługowych, w zabudowie wolno stojącej lub bliźniaczej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) budynków garażowo-gospodarczych,
 - b) wiat,
 - c) obiektów małej architektury,
 - d) placu zabaw,
 - e) dojść i dojazdów.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,01 do 1,2;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
 - a) 40% powierzchni działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy mieszkaniowo – usługowej,
 - b) 25% powierzchni działki budowlanej dla zabudowy usługowej;
- 4) wysokość:
 - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych i mieszkalno-usługowych: do 3 kondygnacji nadziemnych nie więcej niż 13m do najwyższego punktu kalenicy,
 - b) budynków usługowych: 2 kondygnacyjne nadziemne i nie więcej niż 10 m do najwyższego punktu kalenicy,
 - c) budynków garażowo-gospodarczych: 1 kondygnacja nadziemna i nie więcej niż 6 m do najwyższego punktu kalenicy,
 - d) wiat: nie więcej niż 4 m;

- 5) geometria i pokrycie dachów:
- a) strome lub płaskie,
 - b) pokrycie dachów: dowolne z zastrzeżeniem § 3 ust. 1 pkt 6 oraz § 3 ust. 3 pkt 1;
- 6) powierzchnia zabudowy:
- a) budynków garażowo-gospodarczych: nie większa niż 50 m², przy czym dopuszcza się realizację jako obiektu wolno stojącego lub łączenie z budynkiem mieszkalnym jednorodzinny lub budynkiem usługowym lub budynkiem mieszkalno - usługowym,
 - b) wiat: nie większa niż 30 m²;
- 7) dopuszcza się kondygnacje podziemne;
- 8) powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejsza niż:
- a) 700 m² dla zabudowy wolno stojącej,
 - b) 500 m² dla zabudowy bliźniaczej;
- 9) dopuszczenie zmniejszenia powierzchni określonej w pkt 8:
- a) w przypadku podziału wtórnego realizowanego w celu powiększenia działki sąsiedniej, pod warunkiem zachowania ustaleń planu dla pozostałej części dzielonej działki budowlanej,
 - b) w przypadku wydzielania działek pod obiekty infrastruktury technicznej;
- 10) dopuszcza się łączenie działek;
- 11) nakaz zapewnienia miejsc postojowych zgodnie z § 3 ust. 8 pkt 2 i 3.

Rozdział 3. Przepisy końcowe

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

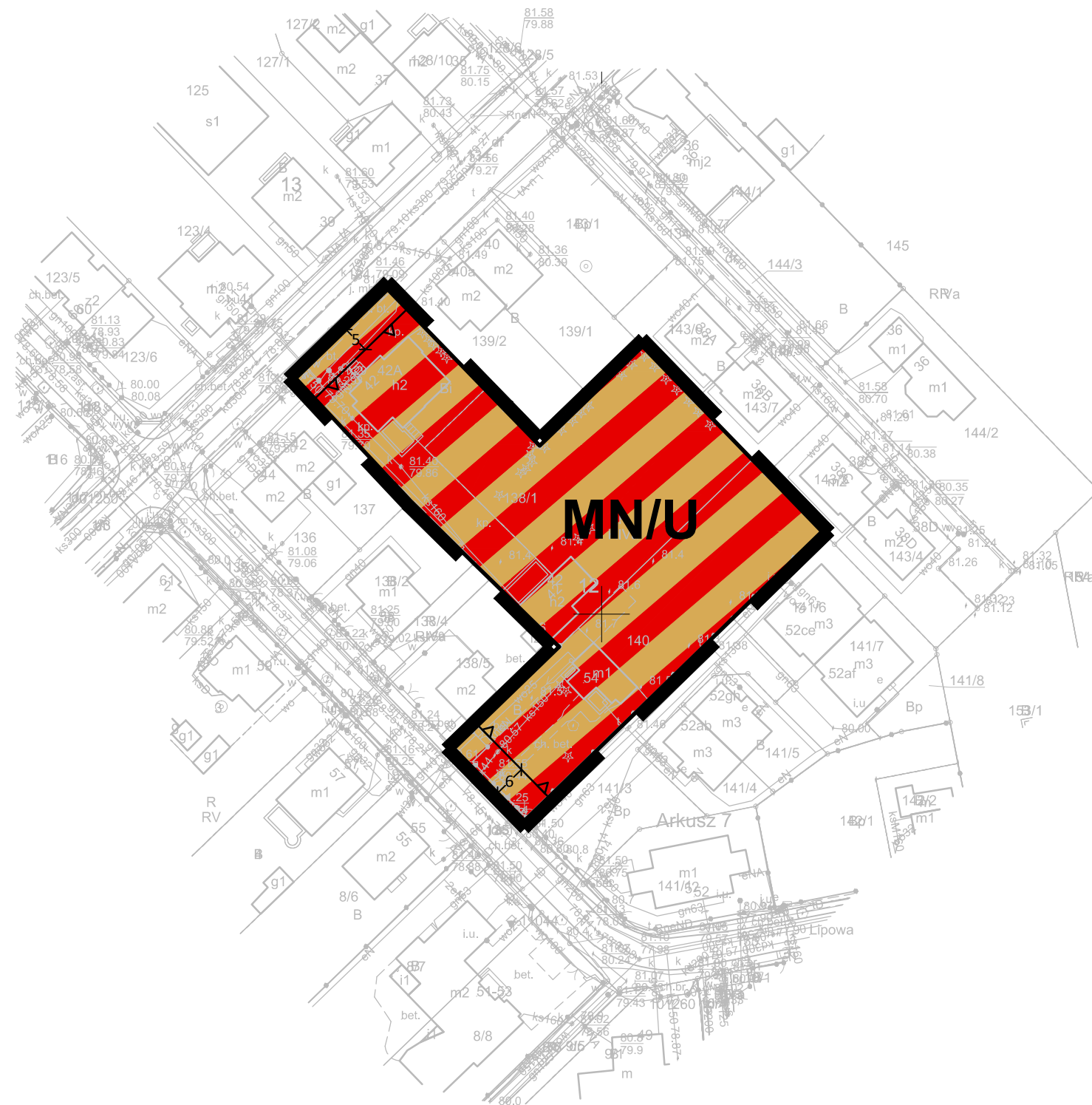
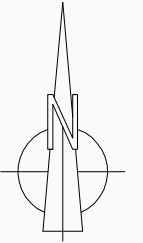
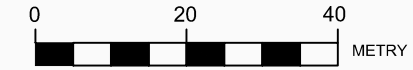
§ 6. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Luboń.

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







Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Żabikowo Centrum - Północ" w rejonie ul. Poniatowskiego i ul. Lipowej w Luboniu

Załącznik nr 1 do uchwały nr LI/395/2018 Rady Miasta Luboń z dnia 8 listopada 2018 r.
skala 1:1000



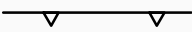



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA LUBOŃ



-  GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
-  MN TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ Z TOWARZYSZĄCYMI USŁUGAMI
-  POSTULOWANA STREFA KONCENTRACJI USŁUG
-  OBSZARY ZABYTKOWE WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW

OZNACZENIA GRAFICZNE

-  GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
-  LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU I RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
-  NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
-  TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ LUB ZABUDOWY USŁUGOWEJ

OBSZAR PLANU ZNAJDUJE SIĘ W GRANICACH POWIERZCHNI OGRANICZAJĄCEJ STOŻKOWEJ LOTNISKA WOJSKOWEGO POZNAŃ - KRZESINY ORAZ W STREFIE UKŁADU URBANISTYCZNEGO MIASTA LUBOŃ

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) Rada Miasta Luboń rozstrzyga co następuje:

W związku z brakiem uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Żabikowo Centrum - Północ" w rejonie ul. Poniatowskiego i ul. Lipowej w Luboniu, wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 1 października 2018 r. do 22 października 2018 r. oraz w okresie ich składania wyznaczonym do dnia 6 listopada 2018 r. nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

ROZSTRZYGNIECIE
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), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 994 ze zm.¹⁾) i ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2017 r., poz. 20177 ze zm.²⁾) Rada Miasta Luboń rozstrzyga co następuje:

Zapisane w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Żabikowo Centrum - Północ” w rejonie ul. Poniatowskiego i ul. Lipowej w Luboniu inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, nie wywołują dodatkowych skutków finansowych.

¹⁾ 1000, 1349, 1432

²⁾ 62, 1000, 1366, 1669, 1693

UZASADNIENIE

Burmistrz Miasta Luboń przystąpił do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Żabikowo Centrum - Północ” w rejonie ul. Poniatowskiego i ul. Lipowej w Luboniu, zwanego dalej planem, na podstawie uchwały Nr XLV/343/2018 Rady Miasta Luboń z dnia 19 kwietnia 2018r.

Procedura formalno-prawna sporządzania planu została przeprowadzona w trybie art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018r. poz. 1945) i art. 39 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2017r., poz. 1405 ze zm.) stosownie do ich wymogów oraz zgodnie z przepisami odrębnymi. Poinformowano o możliwości składania wniosków do planu oraz uzyskano niezbędne opinie i uzgodnienia. Następnie w dniach 01.10.2018 r. – 22.10.2018 r. projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu i poddany dyskusji publicznej, która odbyła się w dniu 08.10.2018 r. W terminie przewidzianym do składania uwag nie wpłynęły żadne uwagi. Projekt uchwały wraz z załącznikami został przedstawiony Radzie Miasta Luboń.

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 wraz z postulowaną strefą koncentracji usług.

Na obszarze opracowania planu obowiązuje obecnie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Żabikowo Centrum Północ”, zatwierdzony uchwałą nr VIII/39/2011 Rady Miasta Luboń z dnia 17 marca 2011 r. (Dz. Urz. Woj. Wlkp. z dnia 30 maja 2011r. Nr 151, poz. 2448), według którego wskazano: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – MN.

Celem opracowania nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego było uwzględnienie wniosku o zmianę przeznaczenia terenu, a tym samym aktualizację zapisów planu i dostosowanie ich do zapisów Studium.

Plan obejmuje obszar położony w granicach Miasta o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, który obejmuje ściśle centrum Lubonia, w którym dominuje funkcja mieszkaniowa i usługowa. 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, w tym urbanistyki i architektury, oraz wkomponowania planowanej inwestycji w istniejącą zabudowę ustalono w planie parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy takie jak: linie zabudowy, wielkość powierzchni

zabudowy w stosunku do powierzchni działki, udział powierzchni biologicznie czynnej, gabaryty i wysokości projektowanej zabudowy, geometria dachu. Walory architektoniczne i krajobrazowe uwzględniono poprzez wprowadzenie ustaleń dotyczących warunków sytuowania: reklam, tablic informacyjnych, sztyldów, ogrodzeń i infrastruktury technicznej.

Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, zostały spełnione poprzez ustalenie m.in.: zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego, dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku oraz zagospodarowania zielenią wszelkich wolnych od zabudowy terenów, rozwiązań w zakresie odprowadzania ścieków bytowych komunalnych oraz wód opadowych i roztopowych, określenie ekologicznych źródeł ciepła, 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.

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 zapewnione poprzez obowiązek uwzględnienia miejsc postojowych dla pojazdów osób zaopatrzonych w kartę parkingową, realizowanych w odniesieniu do terenu przeznaczanego pod zabudowę.

Na obszarze objętym planem występuje strefa układu urbanistycznego obejmująca część historycznego układu miasta Luboń wpisanego do rejestru zabytków województwa wielkopolskiego pod numerem 794/Wlkp/A, dla których ustalono wymagania w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego.

Plan obejmuje teren stanowiący własność prywatną, który nie stanowi przestrzeni publicznej w myśl ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945), zatem nie podjęto ustaleń w tym zakresie.

Nie wyznaczono także obszarów wymagających wszczęcia procedury scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych oraz nie określono zapisów dotyczących szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych ze względu na niewielką powierzchnię planu, obejmującą dwie działki.

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 wzięto pod uwagę wnioski właścicieli gruntu, a także zapewniono udział zainteresowanym w prowadzonej procedurze planistycznej poprzez możliwość składania wniosków i uwag oraz publiczny wgląd do projektu planu miejscowego.

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

ograniczającej stożkowej 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:

- przystąpieniu do sporządzania projektu planu,
- wyłożeniu projektu do publicznego wglądu,
- 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. Ponadto uwzględniono w tym także 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, nie wyznacza więc nowych terenów budowlanych, a jedynie weryfikuje parametry dla istniejących terenów. Realizacja nowej zabudowy nie spowoduje znaczącego wzrostu transportochłonności układu przestrzennego – zapisy nie ingerują w istniejący układ drogowy. Obszar może być obsługiwany przez komunikację zbiorową, ponieważ pozwalają na to parametry dróg poza granicami planu, określone w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Ustalenia planu 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. Zmiana niniejszego planu jest konsekwencją wprowadzenia nowych ustaleń w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Luboń”, przyjętego uchwałą nr XXXII/234/2017 Rady Miasta Luboń z dnia 8 maja 2017 r., a ponadto ma służyć poprawie dostępności placówek opiekuńczo-edukacyjnych poprzez umożliwienie zwiększenia liczby miejsc dla przyjmowanych dzieci.

Prognoza finansowania skutków uchwalenia planu określa potencjalne dochody i wpływy z tytułu uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wszystkie inwestycje z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej w obszarze objętym planem miejscowym były już zaplanowane w obowiązującym akcie prawa miejscowego tzn. miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego

„Żabikowo Centrum – Północ”, zatwierdzonym uchwałą nr VIII/39/2011 Rady Miasta Luboń z dnia 17 marca 2011 r. (Dz. Urz. Woj. Wlkp. z dnia 30 maja 2011r. Nr 151, poz. 2448). Zapisy nowego planu nie wprowadzają nowych ustaleń w tym zakresie. Dochody gminy mogą wzrosnąć z uwagi na ewentualną opłatę planistyczną.

Prognoza skutków finansowych uwzględnia maksymalne możliwości zagospodarowania obszaru objętego planem, a faktyczne wartości wpływów i wydatków budżetu Miasta mogą odbiegać od przewidywanych w opracowanej prognozie.

W związku z powyższym podjęcie uchwały jest uzasadnione.