

**UCHWAŁA NR XXXIV/242/2017
RADY MIASTA LUBOŃ**

z dnia 20 czerwca 2017 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
„Żabikowo – rejon ul. Świerkowej”.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. 2016 r., poz. 446 z późn. zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2017 r., poz. 1073) uchwała się, co następuje:

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Żabikowo – rejon ul. Świerkowej”, zwanym dalej planem, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Luboń ze zmianami przyjętego uchwałą nr XXXII/195/2013 Rady Miasta Luboń z dnia 23 maja 2013r.

2. Granice obszaru objętego planem określa rysunek planu.

3. Planem objęto obszar o powierzchni 2,7ha.

4. Integralną częścią planu jest:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu, w skali 1: 1000, zatytułowany miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Żabikowo – rejon ul. Świerkowej”;
- 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 zasady 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 mieszkalno-usługowym** – należy przez to rozumieć budynek, w którym dopuszcza się wydzielenie jednego lokalu mieszkalnego i jednego lokalu usługowego,

przy czym powierzchnia lokalu usługowego nie może przekroczyć 40% powierzchni całkowitej budynku;

- 3) **dachu stromym** – należy przez to rozumieć dach o nachyleniu połaci większym od 12°;
- 4) **działce budowlanej** – należy rozumieć działkę budowlaną zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 5) **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 budynek;
- 6) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, na której musi być usytuowane co najmniej 60% długości zewnętrznej ściany budynku;
- 7) **ogrodzeniu ażurowym** – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym część ażurowa stanowi nie mniej niż 60% powierzchni całkowitej przęsła ogrodzenia;
- 8) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich budynków zlokalizowanych na działce mierzoną po obrysie ścian zewnętrznych bez schodów zewnętrznych, pochylni, balkonów, tarasów, wykuszy;
- 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) **terenie** – należy przez to rozumieć teren o ustalonym przeznaczeniu i określonych zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 12) **wskaźniku intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, rozumianej jako suma powierzchni kondygnacji nadziemnych mierzonych po obrysie wszystkich budynków zlokalizowanych na działce w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;

- 2) linie regulacyjne: a.linie rozgraniczające 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) ciąg pieszo-rowerowy.

3. Ustala się następujące przeznaczenie terenu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1MN, 2MN, 3MN**;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem: **1MN/U**;
- 3) teren drogi publicznej – dojazdowej, oznaczony na rysunku planu symbolem: **1KDD**;
- 4) teren drogi wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem: **1KDW**.

§ 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) na terenach oznaczonych symbolami 1MN i 2MN przed wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy mogą być sytuowane: schody zewnętrzne, pochylnie, balkony, tarasy i wykusze o głębokości nie przekraczającej 1,5 m od lica ściany budynku,
 - b) dla istniejącej zabudowy, której część zlokalizowana jest przed wyznaczoną na rysunku planu linią zabudowy dopuszcza się przebudowę i nadbudowę realizowaną wyłącznie w istniejącym obrysie, zgodnie z ustaleniami planu,
 - c) możliwość lokalizacji budynków garażowo-gospodarczych poza obowiązującą linią zabudowy, bez prawa jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczających teren drogi;
- 2) lokalizację budynków garażowo-gospodarczych wyłącznie jako towarzyszących zabudowie na terenach MN i MN/U;
- 3) zakaz lokalizacji i rozbudowy obiektów budowlanych i urządzeń, które wpływają negatywnie na ład przestrzenny, a w tym:
 - a) wolno stojących reklam,
 - b) tymczasowych obiektów budowlanych z wyjątkiem urządzeń zaplecza budów,
 - c) ogrodzeń o przęsłach pełnych i prefabrykowanych ogrodzeń betonowych,

- d) nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych;
- 4) dopuszczenie:
- a) .realizacji kondygnacji podziemnych,
 - b) zachowania istniejącej geometrii dachów w przypadku rozbudowy, przebudowy lub remontu istniejących budynków,
 - c) lokalizacji szyldów o powierzchniach nie większych niż 0,3m², sytuowanych na ogrodzeniach lub w parterze budynków, w których prowadzona jest działalność gospodarcza, pod warunkiem że nie będą przesłaniać detali wystroju architektonicznego, takich jak obramowania portali i okien, balustrady, gzymsy i zwieńczenia,
 - d) stosowania wyłącznie ogrodzeń ażurowych,
 - e) lokalizacji elementów systemu informacji miejskiej;
- 5) w przypadku lokalizacji budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych, usługowych lub garażowo-gospodarczych w granicy działki w zabudowie bliźniaczej, ustala się nakaz zachowania tych samych gabarytów i formy budynków z zastrzeżeniem, że dla powierzchni zabudowy i szerokości elewacji budynku dopuszcza się tolerancję do 10%, przy zachowaniu tych samych linii zabudowy oraz tej samej funkcji budynku;
- 6) dopuszczenie łączenia działek wyłącznie w granicach poszczególnych terenów;
- 7) zakaz stosowania materiałów wykończeniowych w jaskrawej kolorystyce.

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

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 2) zakaz przekroczenia standardów jakości środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zagospodarowanie mas ziemnych pozyskanych podczas prac ziemnych w obrębie działki budowlanej lub usuwanie ich zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) gromadzenie, segregację oraz gospodarowanie odpadami zgodnie z regulaminem utrzymania porządku i czystości w gminie oraz z przepisami odrębnymi;
- 5) zachowanie zabezpieczeń nawierzchni przeznaczonych dla prowadzenia ruchu kołowego przed infiltracją zanieczyszczeń wód opadowych do środowiska gruntowo-wodnego;
- 6) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi:

- a) na terenach oznaczonych symbolem MN – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- b) na terenach oznaczonych symbolem MN/U – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
- c) w przypadku lokalizacji żłobków i przedszkoli – jak dla terenach zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;

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

3. Nie określa się **zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazówkulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej.**

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

- 1) obszar przestrzeni publicznej ogólnodostępnej oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDD;
- 2) nakaz stosowania rozwiązań technologicznych poprawiających dostępność poszczególnych terenów dla osób niepełnosprawnych i starszych;
- 3) zakaz lokalizacji reklam wolno stojących w liniach rozgraniczających tereny dróg publicznych;
- 4) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury niekolidujących z sieciami infrastruktury technicznej oraz elementów systemu informacji miejskiej, znaków drogowych.

5. Nie określa się **granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegającychochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych.**

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

7. W zakresie **szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ichużytkowaniu** ustala się dla wszelkich projektowanych budowli o wysokości równej i wyższej niż 50,0m nad poziom terenu obowiązek uzgodnienia z Szefostwem Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę.

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

- 1) obsługę komunikacyjną terenów z przyległych dróg publicznych lub drogę wewnętrzną wyznaczonych w planie lub położonych poza granicami planu;
- 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) parametry układu komunikacyjnego zgodnie z klasyfikacją i przepisami odrębnymi – w zakresie niezdefiniowanym planem;
- 4) nakaz zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych, na terenie działki budowlanej:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 miejsca na jeden lokal mieszkalny oraz dodatkowo minimum 1 miejsce w przypadku wydzielenia w budynku lokalu użytkowego,
 - b) na każde 1000m² powierzchni użytkowej obiektów handlowych – 50 stanowisk postojowych,
 - c) dla obiektów gastronomicznych – 36 miejsc postojowych na 100 miejsc w obiektach gastronomicznych,
 - d) na każde 1000 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych innych niż wymienione wyżej: 50 miejsc postojowych,
 - e) na każde 15 dzieci przebywających w obiektach o funkcji przedszkolnej: 1 miejsce postojowe oraz dodatkowo, nie mniej niż 3 miejsca postojowe dla pracowników i obsługi tych obiektów;
- 5) nakaz zapewnienia minimalnej liczby miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) nakaz zapewnienia miejsc postojowych dla rowerów na terenie działki budowlanej – według potrzeb.

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 oraz urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg;

- 4) dopuszczenie lokalizacji inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;
- 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;
- 8) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych:
 - a) do sieci kanalizacji deszczowej z dopuszczeniem zagospodarowania w granicach działki budowlanej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) z terenów dróg publicznych odprowadzanie do sieci kanalizacji deszczowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) zakazuje się powierzchniowego odprowadzania wód opadowych i roztopowych poza granice nieruchomości;
- 9) zaopatrzenie w energię elektryczną:
 - a) z sieci energetycznej,
 - b) dopuszcza się stosowanie odnawialnych źródeł energii, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych;
- 10) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej;
- 11) 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;
- 12) ogrzewanie gazowe, olejowe, elektryczne lub inne, wyłącznie z ekologicznych źródeł ciepła;
- 13) 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

§ 4. 1. Dla **terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN, 2MN** ustala się:

1) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolno stojących lub bliźniaczych;

2) dopuszczenie lokalizacji:

a) budynków garażowo-gospodarczych,

b) wiat,

c) dojazdów i dojazdów związanych z funkcją terenu oraz dojazdów przeciwpożarowych,

d) miejsc postojowych,

e) obiektów małej architektury,

f) infrastruktury technicznej.

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

1) możliwość lokalizacji na działce budowlanej nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego, jednego budynku garażowo-gospodarczego oraz jednej wiaty;

2) maksymalna powierzchnia zabudowy: do 35% powierzchni działki budowlanej;

3) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 0,7;

4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 45% powierzchni działki budowlanej;

5) maksymalna wysokość:

a) budynków mieszkalnych: do 2 kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 10m do kalenicy,

b) budynków garażowo-gospodarczych – do 6m do kalenicy,

c) wiat – do 5m do kalenicy;

6) dachy strome o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°;

7) maksymalna powierzchnia zabudowy budynków garażowo-gospodarczych: do 50m²;

8) maksymalna powierzchnia wiat: do 35m²;

9) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:

a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej – 700m²

b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 500m²;

10) dopuszcza się możliwość zmniejszenia powierzchni działki budowlanej określonej w punkcie 9:

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

§ 5. 1. Dla **terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** oznaczonego na rysunku planu symbolem **3MN** ustala się:

- 1) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:

- a) wiat,
- b) dojść i dojazdów związanych z funkcją terenu oraz dojazdów przeciwpożarowych,
- c) miejsc postojowych,
- d) obiektów małej architektury,
- e) infrastruktury technicznej.

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

- 1) zakaz lokalizacji nowej zabudowy szeregowej;
- 2) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę i odbudowę istniejącej zabudowy szeregowej;
- 3) możliwość lokalizacji nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego i jednej wiaty na działce budowlanej;
- 4) dopuszcza się realizację garaży wyłącznie wbudowanych w budynek mieszkalny;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy: do 35% powierzchni działki budowlanej;
- 6) maksymalna powierzchnia wiat: do 30m²;
- 7) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 0,7;
- 8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30% powierzchni działki budowlanej;
- 9) maksymalna wysokość: a. budynków mieszkalnych: do 2 kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 10m do kalenicy, b. wiat: do 5m do kalenicy;
- 10) dachy strome o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°.

§ 6. 1. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MN/U** ustala się:

- 1) lokalizację wolno stojących budynków: mieszkalnych jednorodzinnych lub budynków mieszkalno-usługowych oraz budynków usługowych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) budynków garażowo-gospodarczych,
 - b) dojazdów i dojazdów związanych z funkcją terenu oraz dojazdów przeciwpożarowych,
 - c) miejsc postojowych,
 - d) obiektów małej architektury,
 - e) infrastruktury technicznej.

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

- 1) możliwość lokalizacji na działce budowlanej nie więcej niż jednego:
 - a) budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub mieszkalno-usługowego,
 - b) budynku usługowego,
 - c) budynku garażowo-gospodarczego;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy: do 40% powierzchni działki budowlanej;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 0,8;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40% powierzchni działki budowlanej;
- 5) powierzchnia zabudowy budynków garażowo-gospodarczych nie większa niż 50,0m²;
- 6) maksymalna wysokość budynków:
 - a) mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych – do 2 kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 10m do kalenicy,
 - b) b.garażowo-gospodarczych – 1 kondygnacja do 6m do kalenicy;
- 7) dachy strome o kącie nachylenia połaci 30° do 45°;
- 8) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 700m²;
- 9) dopuszcza się możliwość zmniejszenia powierzchni określonej w punkcie 8:
 - 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,
- c) w przypadku wydzielania działek pod obiekty infrastruktury technicznej, dojścia i dojazdu.

§ 7. 1. Dla **terenu drogi publicznej** oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDD** ustala się:

- 1) klasyfikację drogi publicznej: droga klasy dojazdowej;
- 2) lokalizację jezdni z dwoma pasami ruchu i co najmniej jednostronnych chodników;
- 3) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) elementów urządzenia ulicy, w tym chodników, ścieżek rowerowych, ciągów pieszo-rowerowych,
 - b) infrastruktury technicznej.

2. Na terenie wymienionym w ust. 1 ustala się następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) zastosowanie parametrów jezdni, chodników, ścieżek rowerowych i innych elementów infrastruktury transportowej, właściwych dla wyznaczonej klasy drogi publicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 8. 1. Dla **terenu drogi wewnętrznej** oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDW** ustala się:

- 1) klasyfikację drogi: droga wewnętrzna;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) elementów urządzenia ulicy, w tym chodników,
 - b) infrastruktury technicznej.

2. Na terenie wymienionym w ust. 1 ustala się następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przekrój jednoprzestrzenny z jednym pasem dla ruchu pieszego i kołowego;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 3. Przepisy końcowe

§ 9. Na podstawie art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się wysokość stawki procentowej na 30% dla terenów oznaczonych symbolami: 1MN, 2MN, 1MN/U, 1KDW oraz 1% dla terenu 1KDD.

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

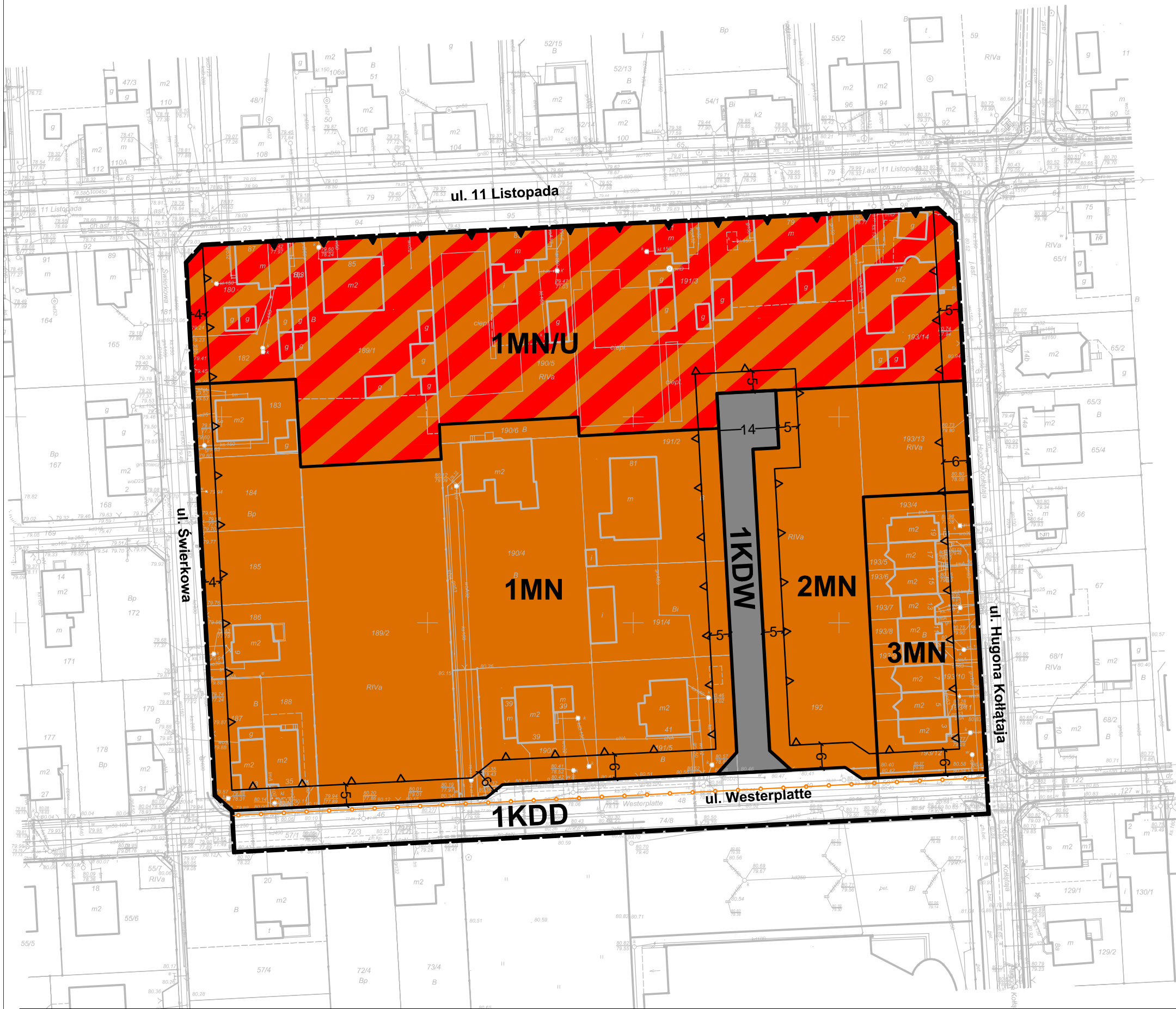
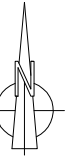
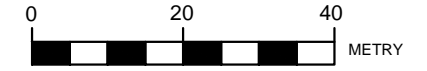
§ 11. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.



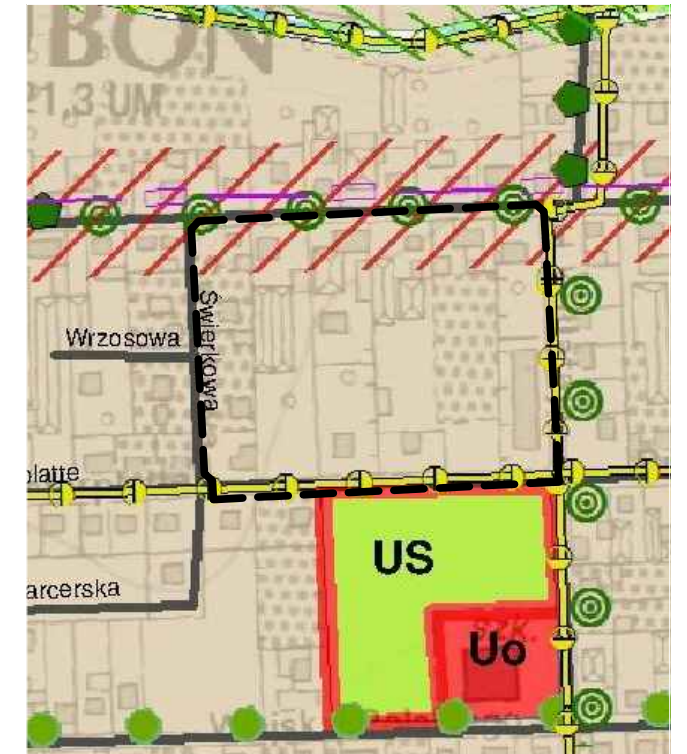
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego "Żabikowo - rejon ul. Świerkowej"

Załącznik nr 1 do uchwały nr XXXIV/242/2017 Rady Miasta Luboń z dnia 20 czerwca 2017r.

skala 1:1000



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA LUBOŃ ZE ZMIANAMI



- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
- TEREN O WIODĄCEJ FUNKCJI MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ Z TOWARZYSZĄCYMI USŁUGAMI
- POSTULOWANE STREFY KONCENTRACJI USŁUG
- PROPONOWANE KIERUNKI ROZWOJU CIĄGÓW PIESZO-ROWEROWYCH

OZNACZENIA

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKACZALNA LINIA ZABUDOWY
- OBOWIĄZUJĄCA LINIA ZABUDOWY
- MN TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- MN/U TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- KDD TEREN DROGI PUBLICZNEJ - DOJAZDOWEJ
- KDW TEREN DROGI WEWNĘTRZNEJ
- CIĄG PIESZO - ROWEROWY
- LINIA WYMIAROWA /M/

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXXIV/242/2017
Rady Miasta Luboń
z dnia 20 czerwca 2017 r.

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 2017 r., poz. 1073) Rada Miasta Luboń rozstrzyga co następuje:

W związku z brakiem uwag do projektu **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Żabikowo – rejon ul. Świerkowej”**, wyłożonego do publicznego wglądu wraz z **prognozą oddziaływania na środowisko** w dniach od **20.04.2017 r. do 10.05.2017 r** oraz w okresie ich składania wyznaczonym do dnia 24. 05. 2017 r. nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXXIV/242/2017
Rady Miasta Luboń
z dnia 20 czerwca 2017 r.

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 2017 r., poz. 1073), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 446 z późn. zm.) i ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 1870 z późn. zm.) Rada Miasta Luboń rozstrzyga co następuje:

Zapisane w **miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Żabikowo rejon ul. Świerkowej”** 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.

Uzasadnienie

Burmistrz Miasta Luboń przystąpił do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Żabikowo – rejon ul. Świerkowej”, zwanego dalej planem, na podstawie uchwały Nr XXIV/154/2016 Rady Miasta Luboń z dnia 27 października 2016r.

Procedura formalno-prawna sporządzania planu została przeprowadzona w trybie art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2017 r., poz. 1073 t.j.) 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. 2016, poz. 353 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 20.04.2017 r. do 10.05.2017 r. projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu i poddany dyskusji publicznej, która odbyła się dnia 28.04.2017 r. W terminie przewidzianym do składania uwag nie wpłynęła żadna uwaga, zatem Burmistrz Miasta Luboń odstąpił od dokonania rozstrzygnięcia. 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 ze zmianami” przyjętego uchwałą Nr XXXII/195/2013 Rady Miasta Luboń z dnia 23 maja 2013 r., zgodnie z którym jako kierunek rozwoju przedmiotowego terenu wskazano funkcję mieszkaniową jednorodzinną z towarzyszącymi usługami (MN) ze wskazaniem postulowanej strefy koncentracji usług od strony ul. 11 Listopada.

Na obszarze opracowania planu obowiązuje obecnie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Żabikowo Centrum – Południe” zatwierdzony uchwałą nr VIII/40/2011 Rady Miasta Luboń z dnia 17 marca 2011 r. (Dz. Urz. Woj. Wlkp. z dnia 30 maja 2011r. Nr 151, poz. 2449), według którego, w najbliższym sąsiedztwie znajdują się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej oraz teren usług sportu i rekreacji.

Ustalenia planu nie wprowadzają nowych rodzajów przeznaczenia terenu. Plan uwzględnia wnioski mieszkańca o korektę linii zabudowy, która umożliwi realizację planowanej przez niego inwestycji.

Plan obejmuje obszar położony w granicach Miasta o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej i przeznaczony jest głównie do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. 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 o tożsamej funkcji. 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 parametrów kształtowania zabudowy. Walory architektoniczne i krajobrazowe uwzględniono poprzez wprowadzenie ustaleń dotyczących warunków sytuowania reklam, tablic informacyjnych, szyldów, ogrodzeń i infrastruktury technicznej. Ponadto określono ustalenia w zakresie kolorystyki obiektów, które potencjalnie mogą dysharmonizować przestrzeń.

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, ochrony wód podziemnych, dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku oraz zagospodarowania zielenią wszelkich wolnych od zabudowy terenów, rozwiązań w zakresie odprowadzania ścieków bytowych i komunalnych oraz wód opadowych, dopuszczenie wyłącznie ekologicznych źródeł ciepła i stosowanie odnawialnych źródeł energii. Obszar objęty planem nie wymaga uzyskania zgodny na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, a ponadto leży poza obszarami cennymi przyrodniczo.

Ze względu na niewystępowanie na terenie objętym planem zewidencjonowanych obiektów oraz stanowisk archeologicznych podlegających ochronie konserwatorskiej oraz dóbr kultury współczesnej nie ustalono wymagań w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego.

Wspomniane wyżej ustalenia dotyczące ochrony środowiska, mają także wpływ na ochronę zdrowia oraz bezpieczeństwo ludzi i mienia. Poza tym jego ustalenia nie wpływają negatywnie na potrzeby osób niepełnosprawnych, które zostały zapewnione poprzez zapisy dotyczące przestrzeni publicznych.

Realizacja nowej zabudowy będzie możliwa przy wykorzystaniu istniejących elementów wyposażenia technicznego i zagospodarowania terenu.

Ustalenia planu uwzględniają prawo własności, ponieważ wzięto pod uwagę wnioski

właścicieli gruntu.

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.

Ustalenia planu uwzględniają potrzeby wynikające z 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, ogłoszenia w prasie oraz obwieszczenia 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.

Ustalenia planu uwzględniają interes publiczny i interesy prywatne – wniesione w postaci wniosków i uwag.

Obszar objęty planem jest już przeznaczony pod zabudowę w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, tym samym nie wyznacza nowych terenów budowlanych, a jedynie zmienia aktualnie obowiązujące parametry. Realizacja nowej zabudowy nie spowoduje znaczącego wzrostu transportochłonności układu przestrzennego – utrzymano istniejący i zaprojektowany układ drogowy, a znaczny stopień zainwestowania przedmiotowego obszaru nie przełoży się na nadmierny wzrost ruchu drogowego. Obszar może być obsługiwany przez komunikację zbiorową, ponieważ pozwalają na to parametry dróg poza granicami planu. Ustalenia planu umożliwiają

również rozwój dróg rowerowych, a także przewidują możliwość realizacji miejsc postojowych dla rowerów.

Dnia 6 czerwca 2016r. 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. Niniejszy plan jest aktualny i zgodny z kierunkami zagospodarowania przestrzennego ustalonymi w Studium.

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 planie „Żabikowo Centrum – Południe” zatwierdzony uchwałą nr VIII/40/2011 Rady Miasta Luboń z dnia 17 marca 2011 r. (Dz. Urz. Woj. Wlkp. z dnia 30 maja 2011r. Nr 151, poz. 2449). Ustalenia nowego planu nie wprowadzają nowych ustaleń w tym zakresie.

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.