

**UCHWAŁA NR XXXI/227/2017
RADY MIASTA LUBOŃ**

z dnia 26 kwietnia 2017 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie węzła
przesiadkowego Poznańskiej Kolei Metropolitalnej na obszarze miasta Luboń**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. 2016 r., poz. 446 z późn. zm.¹⁾) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2016 r., poz. 778 z późn. zm.²⁾) Rada Miasta Luboń uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie węzła przesiadkowego Poznańskiej Kolei Metropolitalnej na obszarze miasta Luboń, zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu, iż nie narusza on ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Luboń”, uchwalonego Uchwałą Nr XXXII/195/2013 Rady Miasta Luboń z dnia 23 maja 2013 r.

2. Granicę obszaru objętego planem miejscowym określa rysunek planu.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu, zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie węzła przesiadkowego Poznańskiej Kolei Metropolitalnej na obszarze miasta Luboń” wraz z wrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Luboń – w skali 1:1000 – załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miasta Luboń w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyłożonego do publicznego wglądu, stanowiące załącznik nr 2;
- 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, stanowiące załącznik nr 3.

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

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

- 1) planie – należy przez to rozumieć plan, o którym mowa w § 1 niniejszej uchwały;

¹⁾ Zm. poz. 1579 i 1948.

²⁾ Zm. poz. 904, 961, 1250 i 1579.

- 2) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miasta Luboń;
- 3) rysunku planu – należy przez to rozumieć załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 4) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 5) dachu stromym – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych powyżej 12°;
- 6) intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, rozumianej jako suma powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych mierzonych po obrysie wszystkich budynków, w odniesieniu do powierzchni terenu;
- 7) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określoną rysunkiem planu, wyznaczającą obszar, na którym dopuszcza się usytuowanie budynków;
- 8) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć, wyrażony w procentach, stosunek powierzchni zabudowanej budynkami do powierzchni terenu;
- 9) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi.

§ 3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) przeznaczenie terenów oznaczone symbolami graficznymi i literowymi;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków.

§ 4. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) teren kolejowy oznaczony symbolem kk;
- 2) tereny parkingów publicznych oznaczone symbolami 1KD-Lt, 2KD-Lt;
- 3) teren drogi publicznej – klasa lokalna oznaczony symbolem KD-L;
- 4) tereny dróg publicznych – klasa dojazdowa oznaczone symbolami 1KD-D, 2KD-D;
- 5) tereny zabudowy usługowej oznaczone symbolami 1U, 2U;
- 6) teren zieleni urządzonej oznaczony symbolem ZP.

§ 5. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się lokalizację budynków zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy, przy czym:

- 1) od strony dróg żadna część budynku nie może przekroczyć wyznaczonej linii zabudowy w kierunku linii rozgraniczającej drogę o więcej niż:
 - a) okap, gzyms, balkon, zadaszenia nad wejściami – 1,5 m,
 - b) taras, schody zewnętrzne, pochylnia – odległość wynikającą z przepisów odrębnych, określających odległości obiektów budowlanych od krawędzi jezdni;
- 2) dopuszcza się nadbudowę, przebudowę i remont istniejących budynków lub ich części położonych przed wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy,
- 3) dopuszcza się rozbudowę istniejących budynków z zachowaniem ustaleń planu dotyczących linii zabudowy,
- 4) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej przed wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy w sposób nieograniczający widoczności i czytelności oznakowania dla uczestników ruchu drogowego, przy czym na terenach położonych w sąsiedztwie drogi wojewódzkiej wyłącznie przy zachowaniu odległości określonych dla lokalizacji obiektów budowlanych od zewnętrznej krawędzi jezdni wynikających z przepisów odrębnych.

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

- 1) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 2) w zakresie ochrony gruntów i wód:
 - a) nakaz wykonania zabezpieczenia przed przenikaniem ścieków i innych zanieczyszczeń do gruntu i wód dla istniejących i projektowanych dróg, parkingów i placów zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) nakaz rozpoznania warunków gruntowo-wodnych posadowienia obiektów budowlanych przed realizacją inwestycji;
- 3) w zakresie ochrony powietrza atmosferycznego – nakaz wytwarzania energii dla celów grzewczych wyłącznie na bazie paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisji, z dopuszczeniem odnawialnych źródeł energii;
- 4) w zakresie gospodarowania odpadami – nakaz gromadzenia i zagospodarowania odpadów zgodnie z regulaminem utrzymania porządku i czystości w gminie oraz przepisami odrębnymi;

5) w zakresie zagospodarowania mas ziemnych:

- a) nakaz wykorzystania mas ziemnych, spełniających standardy jakości gleb lub ziemi, uzyskanych w wyniku prac ziemnych na terenach ich powstawania do ukształtowania terenu, w tym dla urządzania zieleni towarzyszącej inwestycjom,
- b) dopuszczenie usuwania nadmiarów mas ziemnych poza obszary planu zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 7. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu ustala się nakaz kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały.

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

1) w zakresie ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego w granicach strefy ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego miasta Luboń wpisanego do rejestru zabytków pod numerem 794/Wlkp/A z dnia 24 maja 2010 r. obejmującej nawarstwienia kulturowe historycznej zabudowy miasta w granicach obszaru objętego planem:

- a) nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudową i zagospodarowaniem terenów,
- b) nakaz uzyskania pozwolenia na prowadzenie badań archeologicznych przed wydaniem pozwolenia na budowę;

2) w zakresie ochrony konserwatorskiej w granicach strefy ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego miasta Luboń wpisanego do rejestru zabytków pod numerem 794/Wlkp/A z dnia 24 maja 2010 r. w granicach obszaru objętego planem:

- a) nakaz uzyskania pozwolenia konserwatorskiego na wszelkie prace budowlane, konserwatorskie i rewaloryzacyjne oraz na realizację nowych obiektów budowlanych,
- b) nakaz dostosowania nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej, w zakresie usytuowania, skali i bryły oraz nawiązania formami współczesnymi do lokalnej tradycji architektonicznej,
- c) nakaz uzyskania pozwolenia konserwatorskiego na wszelkie podziały nieruchomości w obrębie strefy układu urbanistycznego wpisanego do rejestru zabytków,
- d) nakaz zachowania proporcji wysokościowych, dotyczących w szczególności lokalizacji dominant wysokościowych mających wpływ na kształt sylwetki układu urbanistycznego, ze szczególnym uwzględnieniem osi widokowych na obiekty podlegające ścisłej ochronie konserwatorskiej;

3) w zakresie ochrony zabytków:

a) nakaz zachowania obiektów zabytkowych ujętych w gminnej ewidencji zabytków:

- budynku dworca kolejowego, 1909 r.,
- budynku spedycji, 1909 r.,

b) nakaz uwzględnienia wytycznych konserwatorskich dla obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków:

- nakaz zachowania bryły budynku i kształt dachu,
- zakaz zastosowania zewnętrznego ocieplenia ścian budynków z elewacjami ceglanymi lub z dekoracją architektoniczną,
- nakaz zachowania lub odtworzenia elewacji zewnętrznych na podstawie zachowanych elementów lub ikonografii detalu architektonicznego, a także układu elewacji oraz kształtu okien,
- zakaz stosowania blachy imitującej dachówkę lub gontu papowego jako pokrycia dachu,
- nakaz dostosowania kolorystyki elewacji do historycznych tendencji kolorystycznych występujących na danym terenie;

4) nie określa się zasad ochrony dóbr kultury współczesnej z uwagi na brak takich obiektów na obszarze objętym planem.

§ 9. W zakresie wymagań wynikających z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych na terenach oznaczonych symbolami kk, 1KD-Lt, 2KD-Lt, KD-L, 1KD-D, 2KD-D, 1U ustala się nakaz kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały.

§ 10. Nie określa się granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

§ 11. Nie określa się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym w rozumieniu przepisów odrębnych.

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

- 1) nakaz zapewnienia odpowiedniej izolacyjności akustycznej w pomieszczeniach wymagających ochrony akustycznej w budynkach położonych na terenach w zasięgu strefy podwyższonego poziomu hałasu związanego z oddziaływaniem lotniska wojskowego Poznań – Krzesiny;
- 2) zakaz lokalizacji zabudowy o wysokości równej lub większej niż 115 m n.p.m. oraz obiektów trudno dostrzegalnych z powietrza, w tym w szczególności napowietrznych linii elektroenergetycznych, masztów, wież i anten, o wysokości równej lub większej niż 105 m n.p.m., ze względu na położenie obszaru objętego planem w zasięgu powierzchni ograniczających lotniska wojskowego Poznań – Krzesiny.

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

1) W zakresie komunikacji:

a) nakaz zachowania istniejącego układu komunikacyjnego z dopuszczeniem jego rozbudowy zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały i przepisami odrębnymi,

b) obsługę komunikacyjną terenów objętych planem:

- dla terenu oznaczonego symbolem 1KD-Lt – poprzez jeden zjazd z drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej symbolem KD-L i jeden zjazd z drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem KD-D,

- dla terenu oznaczonego symbolem 2KD-Lt – poprzez dwa zjazdy z drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej symbolem KD-L,

- dla terenu oznaczonego symbolem kk – poprzez zjazdy z drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej symbolem KD-L i z drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem

1KD-D z dopuszczeniem zachowania istniejących zjazdów z drogi wojewódzkiej nr 430 zlokalizowanej poza granicą obszaru objętego planem,

- dla terenu oznaczonego symbolem 1U – poprzez zjazdy z drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej symbolem KD-L oraz projektowane parkingi publiczne oznaczone symbolami 1KD-Lt, 2KD-Lt,

- dla terenu oznaczonego symbolem 2U – poprzez istniejący zjazd z drogi wojewódzkiej nr 430 zlokalizowanej poza granicą obszaru objętego planem;

c) nakaz docelowego wyznaczenia nie mniej niż 80 stanowisk postojowych na terenach parkingów publicznych oznaczonych symbolami 1KD-Lt, 2KD-Lt służących do obsługi stacji kolejowej z możliwością etapowania realizacji inwestycji,

- d) minimalną liczbę stanowisk postojowych dla samochodów osobowych zlokalizowanych w obrębie własnej działki na terenie oznaczonym symbolem 2U – 2 stanowiska postojowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej lokali usługowych,
- e) nakaz wyznaczenia stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- a) nakaz zaopatrzenia w wodę z sieci wodociągowej,
- b) zachowanie istniejącej sieci wodociągowej, z możliwością jej przebudowy oraz rozbudowy,
- c) nakaz zapewnienia wody dla celów przeciwpożarowych;

3) W zakresie odprowadzenia ścieków:

- a) nakaz odprowadzenia ścieków do kanalizacji sanitarnej,
- b) zachowanie istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej, z możliwością jej przebudowy oraz rozbudowy,
- c) dopuszczenie lokalizacji lokalnych przepompowni ścieków;

4) W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:

- a) nakaz docelowego odprowadzania wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej,
- b) dopuszczenie zagospodarowania wód opadowych i roztopowych na własnym terenie do czasu budowy kanalizacji deszczowej, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
- c) zachowanie istniejącej sieci kanalizacji deszczowej, z możliwością jej przebudowy oraz rozbudowy;

5) W zakresie zaopatrzenia w gaz – docelowe podłączenie terenów objętych planem do sieci gazowej;

6) W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- a) zachowanie istniejącej sieci elektroenergetycznej, z możliwością jej przebudowy oraz rozbudowy,
- b) dopuszczenie lokalizacji nowych linii elektroenergetycznych,

c) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych z zapewnieniem dostępu do drogi publicznej.

7) W zakresie infrastruktury technicznej związanej z obsługą linii kolejowej – dopuszczenie lokalizacji nowych oraz zachowanie istniejących sieci i urządzeń, z możliwością ich przebudowy oraz rozbudowy, zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały i przepisami odrębnymi.

§ 14. Nie określa się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 15. W zakresie granic terenów zamkniętych i ich stref ochronnych ustala się położenie części obszaru objętego planem oznaczonego na rysunku planu w granicach terenu zamkniętego wyznaczonego przez ministra właściwego do spraw transportu na podstawie przepisów odrębnych.

Rozdział 2. Przepisy szczegółowe

§ 16. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, na terenie oznaczonym symbolem kk:

- 1) zachowuję się fragment istniejącej linii kolejowej nr 271 Wrocław Główny – Poznań Główny wraz z obiektami i urządzeniami wchodzącymi w skład stacji kolejowej „Luboń koło Poznania” z możliwością ich przebudowy, rozbudowy i nadbudowy przy zastosowaniu parametrów określonych w niniejszym paragrafie i wymogów wynikających z przepisów odrębnych;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) peronów wraz z zadaszeniami,
 - b) budynków magazynowych i składów,
 - c) przejść nadziemnych i podziemnych,
 - d) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - e) dojeżdż, dojazdów, miejsc postojowych i placów manewrowych,
 - f) ekranów akustycznych;
- 3) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - maksymalny – 0,40,
 - minimalny – 0,001,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 20%,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni terenu – 10%;
- 4) ustala się zasady sytuowania i parametry zabudowy:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy – nie więcej niż 12,0 m,
 - c) dopuszczenie podpiwniczenia budynków,
 - d) dowolna geometria dachu,

e) pokrycie dachów stromych: dachówka, materiały imitujące dachówkę w kolorach od brązowego, poprzez ceglany do czerwonego lub grafitowy,

f) pokrycie elewacji:

- elewacje wykończone tynkiem, drewnem, cegłą,
- kolorystyka wystroju zewnętrznego obiektów z dominacją odcieni bieli oraz kolorów jasnoszarych, piaskowych, jasnobieżowych.

§ 17. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, na terenach oznaczonych symbolami 1KD-Lt, 2KD-Lt:

1) ustala się lokalizację parkingów publicznych służących do obsługi stacji kolejowej,

2) dopuszcza się lokalizację:

- a) miejsc postojowych dla samochodów osobowych i rowerów,
- b) dojazdów, chodników i ścieżek rowerowych,
- c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- d) zieleni urządzonej;

3) zakazuje się lokalizacji budynków;

4) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 0%.

§ 18. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, na terenie oznaczonym symbolem KD-L:

1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;

2) dopuszcza się lokalizację:

- a) chodników i ścieżek rowerowych,
- b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- c) zatok autobusowych,
- d) miejsc postojowych,
- e) zieleni urządzonej.

§ 19. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, na terenach oznaczonych symbolami 1KD-D, 2KD-D:

1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;

2) dopuszcza się lokalizację:

- a) chodników i ścieżek rowerowych,
- b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- c) miejsc postojowych,
- d) zieleni urządzonej.

§ 20. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, na terenie oznaczonym symbolem 1U:

1) zachowują się istniejące budynki dworcowe stacji kolejowej „Luboń koło Poznania” ujęte w gminnej ewidencji zabytków z możliwością ich remontu przy zastosowaniu parametrów określonych w niniejszym paragrafie i wymogów wynikających z przepisów odrębnych;

2) dopuszcza się wprowadzenie nowych funkcji usługowych w budynkach dworcowych, w tym niezwiązanych bezpośrednio z obsługą stacji kolejowej;

3) dopuszcza się lokalizację:

- a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- b) dojeżdż, dojazdów i placów manewrowych;

4) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik intensywności zabudowy:

- maksymalny – 2,10,
- minimalny – 1,20,

b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 70%,

c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni terenu – 0%;

5) ustala się zasady sytuowania i parametry zabudowy:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

b) maksymalna wysokość zabudowy – nie więcej niż 15,0 m,

c) maksymalna liczba kondygnacji – trzy kondygnacje nadziemne,

d) dachy strome dwu- lub wielospadowe o nachyleniu 20° – 45°,

e) pokrycie dachów: dachówka w kolorach od brązowego, poprzez ceglany do czerwonego lub grafitowy.

§ 21. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, na terenie oznaczonym symbolem 2U:

- 1) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością jej przebudowy, rozbudowy i nadbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania przy zastosowaniu parametrów określonych w niniejszym paragrafie i wymogów wynikających z przepisów odrębnych;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) budynków usługowych,
 - b) budynków garażowo-gospodarczych,
 - c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - d) dojeżdż, dojazdów i miejsc postojowych,
 - e) zieleni urządzonej,
 - f) placów zabaw dla dzieci;
- 3) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - maksymalny – 1,20,
 - minimalny – 0,10,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30%,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni terenu – 40%;
- 4) ustala się zasady sytuowania i parametry projektowanych budynków:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) maksymalna wysokość:
 - budynku usługowego – nie więcej niż 10,0 m,
 - budynku garażowo-gospodarczego – nie więcej niż 6,0 m,
 - c) maksymalna liczba kondygnacji:
 - dla budynku usługowego – dwie kondygnacje nadziemne,
 - dla budynku garażowo-gospodarczego – jedna kondygnacja nadziemna,
 - d) dopuszczenie podpiwniczenia budynków,

e) geometria dachu:

- dla budynku usługowego – dachy strome dwu- lub wielospadowe o nachyleniu 20° – 45°,
- dla budynku garażowo-gospodarczego – dachy strome dwu- lub jednospadowe, stylem nawiązujące do usługowego,

f) w przypadku przebudowy i rozbudowy istniejącej zabudowy dopuszcza się zachowanie istniejącej formy dachu,

g) pokrycie dachów stromych: dachówka, materiały imitujące dachówkę w kolorach od brązowego, poprzez ceglany do czerwonego lub grafitowy,

h) pokrycie elewacji:

- elewacje wykończone tynkiem, drewnem, cegłą,
- kolorystyka wystroju zewnętrznego obiektów z dominacją odcieni bieli oraz kolorów jasnoszarych, piaskowych, jasnobieżowych,
- nakaz stosowania jednakowej kolorystyki nowych obiektów w obrębie działki budowlanej;

5) ustala się minimalną powierzchnię projektowanej działki budowlanej – 1500 m².

§ 22. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, na terenie oznaczonym symbolem ZP:

1) nakaz realizacji zieleni urządzonej;

2) zakazuje się lokalizacji budynków i miejsc postojowych;

3) dopuszcza się lokalizację:

- a) ścieżek rowerowych i ciągów pieszych,
- b) placów zabaw dla dzieci;
- c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

4) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 50%.

Rozdział 3. Przepisy końcowe

§ 23. Ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowych opłat, o jakich mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zmianami) w wysokości 5%.

§ 24. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Luboń.



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

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W REJONIE WĘZŁA PRZESIADKOWEGO POZNAŃSKIEJ KOLEI METROPOLITALNEJ NA OBSZARZE MIASTA LUBOŃ




ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR XXXI/227/2017 RADY MIASTA LUBOŃ Z DNIA 26 KWIETNIA 2017 R.
DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO Z DNIA POZ

OZNACZENIA

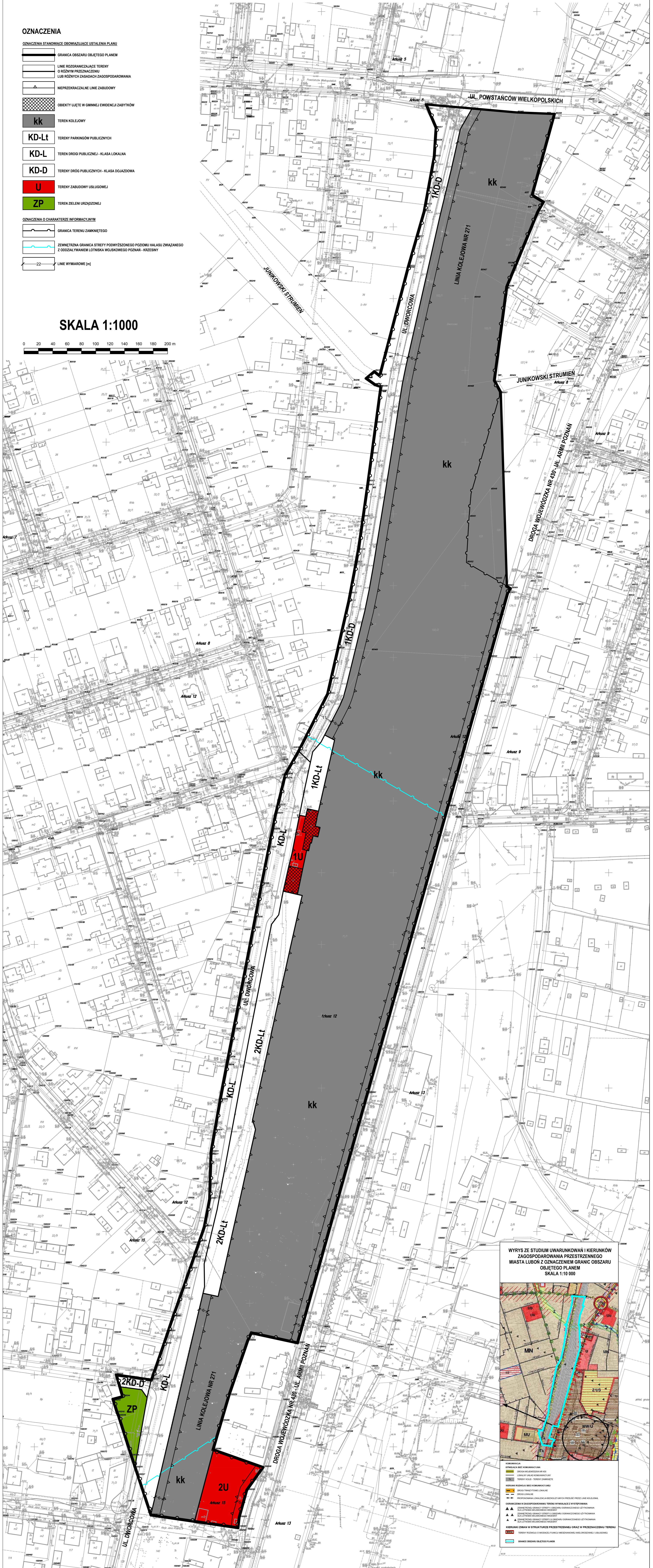
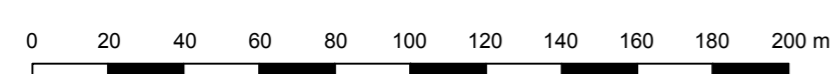
OZNACZENIA STANOWIĄCE OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU

-  GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
-  LINE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
-  NIEPRZEKAZALNE LINE ZABUDOWY
-  OBIEKTY UJĘTE W GMINNEJ EVIDENCJI ZABYTKÓW
-  TEREN KOLEJOWY
-  TERENY PARKINGÓW PUBLICZNYCH
-  TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - KLASA LOKALNA
-  TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - KLASA DOJAZDOWA
-  TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
-  TEREN ZIELENI URZĄDZENIEJ

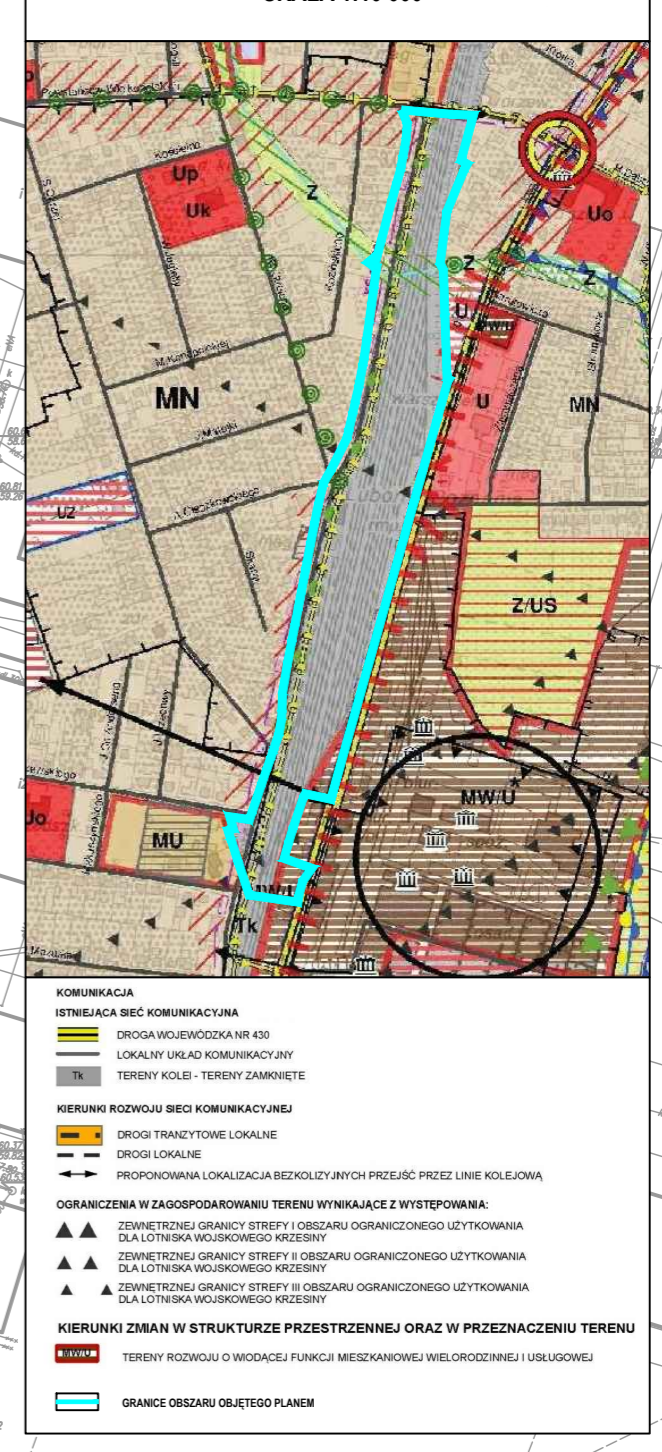
OZNACZENIA O CHARAKTERZE INFORMACYJNYM

-  GRANICA TERENU ZAMKNIĘTEGO
-  ZEWNĘTRZNA GRANICA STREFY PODWYŻSZONEGO POZIOMU HAŁASU ZWIĄZANEJ Z ODDZIAŁYWANIEM LOTNISKA WOJSKOWEGO POZNAŃ - KRZESZYŃ
-  LINE WYMIAROWE [m]

SKALA 1:1000



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA LUBOŃ Z OZNACZENIEM GRANIC OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM SKALA 1:10 000



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXXI/227/2017
Rady Miasta Luboń
z dnia 26 kwietnia 2017 r.

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 2016 r. poz. 778 ze zmianami), rozstrzygnięcia Burmistrza Miasta Luboń w sprawie braku uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie węzła przesiadkowego Poznańskiej Kolei Metropolitalnej na obszarze miasta Luboń wraz z prognozą oddziaływania na środowisko podczas wyłożenia do publicznego wglądu w dniach od 14 marca 2017 r. do 7 kwietnia 2017 r. oraz w okresie ich składania wyznaczonym do dnia 20 kwietnia 2017 r., Rada Miasta Luboń nie rozstrzyga o sposobie ich rozpatrzenia.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXXI/227/2017
Rady Miasta Luboń
z dnia 26 kwietnia 2017 r.

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 2016 r. poz. 778 ze zmianami), 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. 4465 ze zmianami) i ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 885 ze zmianami), Rada Miasta Luboń rozstrzyga co następuje:

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

1. Zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w rejonie węzła przesiadkowego Poznańskiej Kolei Metropolitalnej na obszarze miasta Luboń inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy to inwestycje z zakresu komunikacji – projektowane parkingi publiczne.

2. Inwestycje te będą realizowane w następujący sposób:

- 1) zgodnie z przepisami prawa materialnego i finansowego w tym zakresie;
- 2) za podstawę przyjęcia realizacji wyżej wyznaczonych zadań, które należą do zadań własnych stanowiąc będą zapisy Wieloletniej Prognozy Finansowej Miasta Luboń;
- 3) określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań, ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu Wieloletniej Prognozy Finansowej Miasta Luboń;
- 4) inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

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

- 1) wydatki z budżetu gminy,
- 2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy w ramach m.in.:
 - a) dotacji Unii Europejskiej,

- b) dotacji samorządu województwa,
 - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
 - d) kredytów i pożyczek bankowych,
 - e) innych środków zewnętrznych.
- 3) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno-prawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego – „PPP”.

Uzasadnienie

Prace nad planem wykonano w oparciu o Uchwałę Nr XIV/77/2015 Rady Miasta Luboń z dnia 26 listopada 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie węzła przesiadkowego Poznańskiej Kolei Metropolitalnej na obszarze miasta Luboń.

Przedmiotem planu miejscowego jest ustalenie przeznaczenia oraz zasad zagospodarowania terenów położonych w rejonie węzła przesiadkowego Poznańskiej Kolei Metropolitalnej na obszarze miasta Luboń. W planie wyznaczono teren kolejowy, tereny parkingów publicznych, teren drogi publicznej – klasa lokalna, tereny dróg publicznych – klasa dojazdowa, tereny zabudowy usługowej oraz teren zieleni urządzonej.

Plan zawiera część tekstową, graficzną oraz rozstrzygnięcia i uzasadnienie. Czynności formalno-prawne udokumentowane są w sporządzonej dokumentacji prac planistycznych.

Plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Luboń”, uchwalonego Uchwałą Nr XXXII/195/2013 Rady Miasta Luboń z dnia 23 maja 2013 r., przy czym w odniesieniu do terenów zamkniętych kolejowych w planie miejscowym ustalono przeznaczenie zgodne z aktualnym sposobem użytkowania gruntów – w rejonie ul. Armii Poznań nie wprowadzano nowych terenów rozwoju o wiodącej funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej wynikających ze studium, ze względu na konieczność zachowania funkcji komunikacyjnych na tym terenie.

W projekcie planu miejscowego uwzględniono **wymogi określone w art. 1 ust. 2** ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zmianami):

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

2) walory architektoniczne i krajobrazowe – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalnej wysokości zabudowy oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów;

3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów

rolnych i leśnych – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;

5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;

6) walory ekonomiczne przestrzeni – poprzez ustalenie przeznaczenia terenów z uwzględnieniem prognozy skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego;

7) prawo własności – poprzez ustalenie przeznaczenia terenów z uwzględnieniem stanu prawnego gruntów;

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;

9) potrzeby interesu publicznego – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie wymagań wynikających z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych;

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz planem zagospodarowania przestrzennego województwa, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – poprzez zapewnienie możliwości składania wniosków i uwag do projektu planu miejscowego zgodnie z wymogami art. 17 ust. 1 i 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zmianami);

12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych – poprzez przeprowadzenie procedury planistycznej zgodnie z wymogami art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zmianami);

13) potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia

ludności – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

W projekcie planu miejscowego uwzględniono **wymogi określone w art. 1 ust. 3** ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zmianami) dotyczące ustalania przeznaczenia terenu lub określania potencjalnego sposobu zagospodarowania i korzystania z terenu z uwzględnieniem:

1) interesu publicznego i prywatnego, w tym zgłaszanych w postaci wniosków i uwag, zmierzających do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie przeznaczenia terenów z uwzględnieniem potrzeb realizacji inwestycji celu publicznego oraz rozstrzygnięcie wniosków i uwag składanych do projektu planu miejscowego zgodnie z wymogami art. 17 ust. 1 i 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zmianami);

2) analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych – poprzez sporządzenie prognozy oddziaływania na środowisko i prognozy skutków finansowych z uwzględnieniem potrzeb społeczności lokalnej w zakresie wyznaczania nowych terenów przeznaczonych pod zainwestowanie.

W projekcie planu miejscowego uwzględniono **wymogi określone w art. 1 ust. 4** ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zmianami) dotyczące uwzględnienia wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni w przypadku sytuowania nowej zabudowy w zakresie:

1) kształtowania struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie przeznaczenia terenów z uwzględnieniem dostępności komunikacyjnej do dróg publicznych;

2) lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – przedmiotem planu miejscowego nie jest wyznaczania nowych terenów zabudowy mieszkaniowej;

3) zapewniania rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie przeznaczenia i zasad

zagospodarowania terenów pod drogi publiczne i parkingi z uwzględnieniem chodników i ścieżek rowerowych;

4) dążenia do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie przeznaczenia terenów na obszarach położonych w granicach miasta Luboń.

Miasto Luboń nie dysponuje aktualną **analizą zmian w zagospodarowaniu przestrzennym**, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zmianami).

W projekcie planu miejscowego uwzględniono ponadto **wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy**, poprzez sporządzenie prognozy skutków finansowych, w której określono spodziewane dochody własne i wydatki gminy, w tym na wpływy z podatku od nieruchomości oraz na opłaty i odszkodowania, o których mowa w art. 36 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zmianami) oraz wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, która należą do zadań własnych gminy.