



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

---

Poznań, dnia 29 grudnia 2015 r.

Poz. 8923

### UCHWAŁA NR XV/89/2015 RADY MIASTA LUBOŃ

z dnia 17 grudnia 2015 r.

#### **w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Luboń „Tereny po WPPZ” – etap I.**

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. 2015 r., poz. 1515) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2015 r., poz. 199 z późn. zm.<sup>1)</sup>), Rada Miasta Luboń uchwala, co następuje:

#### **DZIAŁ I. Ustalenia ogólne**

**§ 1. 1.** Po stwierdzeniu zgodności ze „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. oraz w nawiązaniu do uchwały Nr XXIX/179/2013 Rady Miasta Luboń z dnia 7 marca 2013 r., uchwały Nr XXXVI/219/2013 Rady Miasta Luboń z dnia 26 września 2013 r. i uchwały Nr XXXVII/231/2013 Rady Miasta Luboń z dnia 24 października 2013 r. uchwala się pierwszy etap zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Luboń „Tereny po WPPZ”, zwanego dalej planem.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

1) załącznik nr 1, stanowiący część graficzną, zwaną dalej rysunkiem planu, opracowany

w skali 1:1000 i zatytułowany: zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Luboń „Tereny po WPPZ” – etap I;

2) załącznik nr 2 – stanowiący rozstrzygnięcie Rady Miasta Luboń o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;

3) załącznik nr 3 – stanowiący 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.

3. Granice obowiązywania planu określone są na rysunku planu.

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

1) budynku punktowym – należy przez to rozumieć budynek mieszkalny wielorodzinny, wielokondygnacyjny, wolno stojący, którego przekrój poprzeczny ma kształt zbliżony do kwadratu lub koła;

2) dominancie architektonicznej – należy przez to rozumieć element kompozycji urbanistycznej wyróżniający się określonymi cechami np. wysokością, typem architektury, stanowiący akcent przestrzenny;

---

<sup>1)</sup>Zm. poz. 443, 774, 1265, 1434, 1713 i 1777.

- 3) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°;
- 4) działce – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 5) funkcji uzupełniającej - należy przez to rozumieć sposób zagospodarowania terenu lub użytkowania obiektu na terenie o określonym przeznaczeniu, który uzupełnia lub wzbogaca funkcję podstawową, o wielkości nie większej niż 30% dopuszczonej powierzchni zabudowy lub powierzchni użytkowej;
- 6) łączniku – należy przez to rozumieć nadziemne parterowe przejście między budynkami o przezroczystych, np. przeszklonych ścianach, nieprzesłaniających widoku;
- 7) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków;
- 8) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, na której musi być usytuowane co najmniej 50% długości zewnętrznych ścian frontowych budynków;
- 9) pieszojezdni – rozumie się przez to pas terenu przeznaczony dla ruchu pieszych oraz pojazdów samochodowych i rowerów na zasadach obowiązujących w strefie zamieszkania,
- 10) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię wszystkich budynków, zlokalizowanych na działce, mierzoną po obrysie ścian zewnętrznych, bez schodów zewnętrznych, ramp, tarasów;
- 11) powierzchni całkowitej zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji, w tym piwnic, poddaszy i tarasów, mierzonych po obrysie zewnętrznym ścian wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, z uwzględnieniem tynków, okładzin i balustrad;
- 12) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw, innych niż stanowiące podstawę prawną niniejszej uchwały, wraz z aktami wykonawczymi;
- 13) reklamie wielkoformatowej – należy przez to rozumieć samodzielny obiekt w formie tablicy wraz z elementami konstrukcyjnymi, trwale związany z gruntem przeznaczony wyłącznie do ekspozycji napisów, znaków graficznych i innych elementów dekoracyjnych o charakterze informacyjnym lub marketingowym o powierzchni powyżej 6m<sup>2</sup>;
- 14) terenie – należy przez to rozumieć obszar, wydzielony liniami rozgraniczającymi, oznaczony numerem i symbolem literowym, dla którego ustalono przeznaczenie;
- 15) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miasta w Luboniu;
- 16) uciążliwości dla środowiska – należy przez to rozumieć zjawiska fizyczne lub stany powodujące przekroczenie standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych;
- 17) ulicy jednoprzestrzennej – należy przez to rozumieć ulicę o nawierzchni kształtowanej jako jedna płaszczyzna z zachowaniem spadków niezbędnych dla odprowadzania wód opadowych;
- 18) urządzeniach infrastruktury technicznej – należy przez to rozumieć sieci wodociągowe, elektroenergetyczne, gazownicze, ciepłownicze, kanalizacyjne, telekomunikacyjne (infrastruktura techniczna liniowa) oraz stacje transformatorowe i rozdzielcze (infrastruktura techniczna kubaturowa);
- 19) usługach różnych – należy przez to rozumieć usługi: handlu, gastronomii, oświaty, zdrowia i opieki społecznej, rekreacji i wypoczynku, kultury, sakralne, administracji, biurowe, inne mające charakter usług powszechnych dla ludności, za wyjątkiem usług hotelowych;
- 20) zasadach akustyki budowlanej – należy przez to rozumieć projektowanie rozkładu pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi lub innych, wymagających komfortu akustycznego w taki sposób, aby zachowany został standard akustyczny, określony w Polskiej Normie PN-87 B02151/02.

**§ 3.** Następujące obowiązujące ustalenia planu przedstawiono graficznie na rysunku planu:

- 1) przeznaczenie terenów, oznaczone symbolem cyfrowo-literowym;
- 2) granice administracyjne i planistyczne:
  - a) granica obszaru objętego planem,
  - b) granica administracyjna miasta Luboń;

- 3) granice terenów lub obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych:
- budynki wpisane do rejestru zabytków,
  - budynki wpisane do gminnej ewidencji zabytków,
  - obszar zagrożenia powodziowego, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (Q 0,2%),
  - obszar szczególnego zagrożenia powodziowego, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q 1%),
  - obszar szczególnego zagrożenia powodziowego, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (Q 10%);
- 4) linie regulacyjne:
- rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub sposobie zagospodarowania,
  - linia zabudowy obowiązująca,
  - linia zabudowy nieprzekraczalna;
- 5) oznaczenia dodatkowe:
- granica strefy ochrony konserwatorskiej wpisanej do rejestru zabytków,
  - granica archeologicznej strefy ochrony konserwatorskiej,
  - strefa lokalizacji stanowisk archeologicznych,
  - granica strefy uciążliwego oddziaływania drogi wojewódzkiej,
  - strefa rezerwy terenu pod komunikację,
  - strefa izolacyjna,
  - strefa zieleni wysokiej - istniejąca,
  - strefa podłączenia terenu do drogi wojewódzkiej - rejony skrzyżowań,
  - strefa lokalizacji strumienia,
  - strefa ruchu pieszego,
  - przejścia piesze,
  - strefa lokalizacji dominanty architektonicznej,
  - strefa wjazdów,
  - linie nasadzeń alejowych,
  - kładka pieszo-rowerowa,
  - przebieg linii energetycznej 110 KV wraz ze strefą oddziaływania,
  - strefa ochrony ujęcia wody „Dębina”,
  - strefa „A” oddziaływania akustycznego od lotniska Poznań - Krzesiny,
  - strefa „B” oddziaływania akustycznego od lotniska Poznań – Krzesiny.

**§ 4. 1.** Dla obszaru, o którym mowa w § 1 plan ustala:

- przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;

- 5) wymagania wynikające z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych;
  - 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
  - 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiekty podlegających ochronie, ustalone na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;
  - 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
  - 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
  - 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
  - 11) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
  - 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
2. Ustalenia planu określone są w treści niniejszej uchwały oraz na rysunku planu.

## **DZIAŁ II.**

### **Ustalenia szczegółowe**

#### **Rozdział 1.**

#### **Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania**

**§ 5.** Dla obszaru, o którym mowa w § 1 ustala się podstawowe przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1MW, 2MW, 3MW, 4MW, 5MW, 6MW;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1MW/U, 2MW/U, 3MW/U, 4MW/U, 5MW/U;
- 3) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1U, 2U, 3U, 4U, 5U;
- 4) tereny zabudowy produkcyjno - usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1P/U, 2P/U, 3P/U;
- 5) tereny sportu i rekreacji, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1US, 2US, 3US;
- 6) tereny dróg publicznych dojazdowych, oznaczone na rysunku symbolami: 1KDD, 2KDD, 3KDD;
- 7) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW;
- 8) tereny placów wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KP, 2KP, 3KP;
- 9) tereny ciągów pieszo - rowerowych, oznaczone na rysunku symbolami: 1KX, 2KX;
- 10) teren komunikacji publicznej i zieleni naturalnej, oznaczony na rysunku planu symbolem: 1KD/ZN;
- 11) teren ogrodów działkowych, oznaczony na rysunku planu symbolem: 1ZD;
- 12) teren zieleni naturalnej, oznaczony na rysunku planu symbolem: 1ZN;
- 13) teren wód powierzchniowych, oznaczony na rysunku planu symbolem: 1WS;
- 14) teren infrastruktury technicznej, oznaczony na rysunku planu symbolem: 1K.

**Rozdział 2.****Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego**

§ 6. 1. Na obszarze planu ustala się system ulic i placów, oparty na historycznych osiach kompozycyjnych.

2. Nakazuje się lokalizowanie zabudowy zgodnie z obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy.

3. Zakazuje się lokalizowania:

- 1) reklam przesłaniających istotne elementy i detale wystroju architektonicznego obiektów, np. obramowań portali i okien, balustrad, gzymsów i zwieńczeń, płycin i kompozycji sztukatorskich, połączeń dachowych oraz reklam wielkoformatowych na całym terenie objętym planem, z wyjątkiem terenu 1U, przy czym reklamy należy lokalizować w odległości co najmniej 8,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej nr 430, znajdującej się poza granicami planu;
- 2) tymczasowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem zabudowy na terenie 1U;
- 3) sieci infrastruktury technicznej w formie urządzeń napowietrznych, z wyjątkiem elementów oświetleniowych i stacji transformatorowych, z zastrzeżeniem § 6 ust. 7 pkt 5.

4. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej 1MW, 2MW, 3MW, 4MW, 5MW, 6MW ustala się:

- 1) lokalizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych z możliwością wprowadzenia funkcji uzupełniającej usług nieuciążliwych w parterach;
- 2) forma zabudowy wolno stojąca, z układami dachów stromych i płaskich;
- 3) dopuszczenie na terenie 4MW lokalizacji budynku punktowego w strefie lokalizacji dominanty architektonicznej, oznaczonej symbolem na rysunku planu;
- 4) dopuszczenie na terenach 3MW, 5MW form zabudowy kwartałowej, zwartej;
- 5) dopuszczenie lokalizacji dojazdów, pieszojezdni;
- 6) dopuszczenie wjazdów na teren 1MW w strefach, oznaczonych symbolem na rysunku planu;
- 7) możliwość lokalizacji parkingów podziemnych i naziemnych, z dopuszczeniem lokalizacji parkingów nadziemnych wielokondygnacyjnych, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 8) obowiązek wprowadzenia nasadzeń alejowych w miejscach, oznaczonych symbolem na rysunku planu oraz urządzenia zieleni towarzyszącej zabudowie z dopuszczeniem obiektów małej architektury;
- 9) zakaz grodzenia terenu;
- 10) możliwość lokalizacji stacji transformatorowych wbudowanych lub wolno stojących;
- 11) nakaz stosowania lic ceglanych ścian budynków, nieotynkowanych, na powierzchni nie mniejszej niż 50% pow. ścian;
- 12) dopuszczenie zastosowania tynków na elewacjach w kolorze białym lub beżowym, przy czym powierzchnia ścian otynkowanych nie może być większa niż 50% pow. ścian.

5. Dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej 1MW/U, 2MW/U, 3MW/U, 4MW/U, 5MW/U ustala się:

- 1) lokalizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami:
  - a) wbudowanymi na terenach 1MW/U, 3MW/U, 4MW/U,
  - b) wbudowanymi lub zlokalizowanymi w obiektach wolno stojących na terenach 2MW/U, 5MW/U;
- 2) obowiązek adaptacji istniejącej zabudowy poprzemysłowej na cele mieszkalno-usługowe na terenie 5MW/U;
- 3) zakaz lokalizacji budynków zamieszkania zbiorowego;
- 4) forma zabudowy: wolno stojąca, dachy strome;

- 5) nakaz zachowania obiektów wpisanych do rejestru zabytków, oznaczonych na rysunku planu numerami 1, 9, 10, 12 budynków o wartościach historycznych objętych strefą ochrony konserwatorskiej oraz budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków,  
z możliwością ich adaptacji na cele mieszkalno-usługowe;
  - 6) na terenie 1MW/U, 2MW/U zakaz lokalizacji nowej zabudowy w odległości mniejszej niż 10 m od budynków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, oznaczonych symbolem na rysunku planu;
  - 7) nakaz uwzględnienia warunków wynikających z położenia terenu w granicy strefy uciążliwego oddziaływania drogi wojewódzkiej, oznaczonej symbolem na rysunku planu, zgodnie z zasadami podanymi w § 7 ust. 2;
  - 8) zakaz zabudowy w strefie rezerwy terenu pod komunikację, oznaczonej symbolem na rysunku planu;
  - 9) dopuszczenie lokalizacji dojazdów, pieszojezdni, parkingów podziemnych i naziemnych oraz bocznicy kolejowej;
  - 10) nakaz zachowania zieleni wysokiej istniejącej oraz wprowadzenia nasadzeń alejowych w miejscach oznaczonych symbolem na rysunku planu;
  - 11) dopuszczenie lokalizacji małej architektury;
  - 12) dopuszczenie grodzenia terenów 1MW/U, 4MW/U;
  - 13) możliwość lokalizacji stacji transformatorowych wbudowanych lub wolno stojących;
  - 14) nakaz stosowania lic ceglanych ścian budynków, nieotynkowanych, na powierzchni nie mniejszej niż 50% pow. ścian;
  - 15) dopuszczenie zastosowania tynków na elewacjach w kolorze białym lub beżowym, przy czym powierzchnia ścian otynkowanych nie może być większa niż 50% pow. ścian.
6. Dla terenów zabudowy usługowej 1U, 2U, 3U, 4U, 5U ustala się:
- 1) lokalizację obiektów usługowych:
    - a) na terenie 1U, 4U, 5U - obiektów usług różnych,
    - b) na terenie 2U - obiektów usług oświaty,
    - c) na terenie 3U - wielofunkcyjnego ośrodka usług różnych o znaczeniu ponadlokalnym z uzupełniającą funkcją mieszkalną;
  - 2) forma zabudowy wolno stojąca z dowolną geometrią dachu;
  - 3) w strefie ochrony konserwatorskiej na terenach 3U, 4U i 5U nakaz zachowania obiektów wpisanych do rejestru zabytków, oznaczonych na rysunku planu numerami 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 oraz budynków o wartościach historycznych, wpisanych do ewidencji zabytków  
oraz budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków, z możliwością ich adaptacji na cele mieszkalno-usługowe;
  - 4) dopuszczenie lokalizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych na terenie 3U, przy czym funkcja ta może występować wyłącznie w budynkach istniejących;
  - 5) dopuszczenie lokalizacji usług hotelowych na terenie 3U wyłącznie w budynku, oznaczonym nr 6 na rysunku planu;
  - 6) dopuszczenie przeszklonych łączników komunikacyjnych na terenie 3U;
  - 7) obowiązek wprowadzenia na terenie 3U strefy ruchu pieszego w miejscu, oznaczonym symbolem na rysunku planu;
  - 8) obowiązek urządzenia zieleni ozdobnej i dopuszczenie obiektów małej architektury;
  - 9) dopuszczenie lokalizacji dojazdów, dojazdów i parkingów podziemnych;
  - 10) możliwość lokalizacji stacji transformatorowych wbudowanych lub wolno stojących;

- 11) nakaz zapewnienia przejść pieszych w miejscach oznaczonych symbolem na rysunku planu;
- 12) nakaz stosowania lic ceglanych ścian budynków, nieotynkowanych, na powierzchni nie mniejszej niż 50% pow. ścian;
- 13) dopuszczenie zastosowania tynków na elewacjach w kolorze białym, beżowym, popielatym, przy czym powierzchnia ścian otynkowanych nie może być większa niż 50% pow. ścian;
- 14) zakaz grodzenia działek, za wyjątkiem zlokalizowanych na terenie 2U.

7. Dla terenów zabudowy produkcyjno - usługowej 1P/U, 2P/U, 3P/U ustala się:

- 1) lokalizację centrum logistycznego, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;
- 2) dopuszczenie lokalizacji obiektów usługowych;
- 3) forma zabudowy wolno stojąca z dowolną geometrią dachu;
- 4) dopuszczenie lokalizacji dojeżdż, dojazdów, placów manewrowych oraz parkingu dla samochodów ciężarowych;
- 5) dopuszczenie lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej;
- 6) obowiązek zagospodarowania zielenią stref izolacyjnych oznaczonych symbolem na rysunku planu, zgodnie z zasadami podanymi w § 7 ust. 3;
- 7) nakaz zastosowania tynków na elewacjach w kolorze białym, beżowym lub popielatym;
- 8) nakaz zachowania obiektu wpisanego do rejestru zabytków, oznaczonego na rysunku planu numerem 11, budynków o wartościach historycznych objętych strefą ochrony konserwatorskiej oraz budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków, z możliwością ich adaptacji na cele usługowo - produkcyjne.

8. Dla terenów sportu i rekreacji 1US, 2US, 3US ustala się:

- 1) lokalizację obiektów sportu i rekreacji:
  - a) na terenie 1US - lokalizację wielofunkcyjnego zespołu usytuowanych w zieleni obiektów kubaturowych i urządzeń plenerowych,
  - b) na terenie 2US - lokalizację nadbrzeża portowego,
  - c) na terenie 3US - lokalizację obiektów, związanych ze sportem wodnym;
- 2) forma obiektów wolno stojąca;
- 3) dowolna geometria dachu;
- 4) zakaz grodzenia działek na terenie 2US;
- 5) nakaz lokalizacji dominanty architektonicznej na terenie 1US, w strefie oznaczonej symbolem na rysunku planu;
- 6) dopuszczenie zastosowania tynków na elewacjach w kolorze białym lub beżowym,
- 7) dopuszczenie lokalizacji dojeżdż, dojazdów.

9. Dla terenów dróg publicznych dojazdowych 1KDD, 2KDD, 3KDD ustala się:

- 1) lokalizację ulic dojazdowych;
- 2) nakaz wydzielenia jezdni, jedno lub dwustronnego chodnika i pasów zieleni na terenie 1KDD, z dopuszczeniem lokalizacji ścieżki rowerowej;
- 3) dopuszczenie zagospodarowania w formie ulicy jednoprzestrzennej, pieszojezdnej na terenach 2KDD, 3KDD;
- 4) dopuszczenie lokalizacji wiat przystanków autobusowych na terenie 1KDD;
- 5) możliwość lokalizacji sieci infrastruktury technicznej.

10. Dla terenów dróg wewnętrznych 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW ustala się:

- 1) lokalizację dróg wewnętrznych;
- 2) nakaz wydzielenia jezdni, jedno lub dwustronnego chodnika i pasów zieleni;
- 3) dopuszczenie lokalizacji ścieżek rowerowych;
- 4) dopuszczenie lokalizacji wiat przystanków autobusowych na terenach 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW;
- 5) możliwość lokalizacji sieci infrastruktury technicznej;
- 6) nakaz ukształtowania nawierzchni jezdni w sposób zapewniający uspokojony ruch pojazdów samochodowych na terenach 2KDW, 3KDW, 5KDW.

11. Dla terenów placów wewnętrznych 1KP, 2KP, 3KP ustala się:

- 1) wyznaczenie pasa jezdni i stref ruchu pieszego, wprowadzenie do wnętrza placów zieleni ozdobnej oraz nasadzeń alejowych;
- 2) lokalizację parkingu na terenie 3KP oraz dopuszczenie miejsc postojowych na terenach 1KP, 2KP;
- 3) dopuszczenie lokalizacji ścieżek rowerowych;
- 4) w strefach ruchu pieszego obowiązek zastosowania jednolitej kompozycji posadzki dla każdego z terenów;
- 5) dopuszczenie lokalizacji wiat przystanków autobusowych na terenach 1KP, 2KP;
- 6) możliwość lokalizacji sieci infrastruktury technicznej.

12. Dla terenów ciągów pieszo-rowerowych 1KX, 2KX ustala się:

- 1) lokalizację dróg rowerowych i ścieżek pieszych;
- 2) zastosowanie ujednoczonej kompozycji posadzki dla każdego z terenów, z zastosowaniem materiałów naturalnych;
- 3) dopuszczenie lokalizacji elementów małej architektury, z obowiązkiem wykształcenia jednorodności jej form przestrzennych pod względem materiałowym i kolorystycznym;
- 4) dopuszczenie lokalizacji pasa zieleni;
- 5) możliwość lokalizacji sieci infrastruktury technicznej;
- 6) zakaz wyznaczania miejsc parkingowych.

13. Dla terenów komunikacji publicznej i zieleni naturalnej 1KD/ZN ustala się:

- 1) lokalizację części skrzyżowania wielopoziomowego i zieleni;
- 2) możliwość wyznaczenia miejsc parkingowych;
- 3) możliwość lokalizacji sieci infrastruktury technicznej.

14. Dla terenu ogrodów działkowych 1ZD ustala się:

- 1) zachowanie istniejącej formy użytkowania;
- 2) dopuszczenie lokalizacji obiektów budowlanych zgodnie z obowiązującymi przepisami.

15. Dla terenu zieleni naturalnej 1ZN ustala się:

- 1) zagospodarowanie zielenią trawiastą, z zastrzeżeniem § 12 ust.1 pkt 3;
- 2) zachowanie jako otwartego Strumienia Junikowskiego z możliwością regulacji jego linii brzegowej w strefie lokalizacji strumienia, oznaczonej symbolem na rysunku planu;
- 3) dopuszczenie lokalizacji ścieżek pieszych, plenerowych urządzeń sportowo rekreacyjnych, elementów małej architektury;
- 4) możliwość lokalizacji kładki pieszo-rowerowej w miejscu oznaczonym symbolem na rysunku planu oraz przez Strumień Junikowski;
- 5) zakaz grodzenia terenu.

16. Dla terenu wód powierzchniowych IWS ustala się:

- 1) zakaz zabudowy za wyjątkiem urządzeń hydrotechnicznych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji pomostów, związanych z funkcją rekreacyjną;
- 3) dopuszczenie zmiany przebiegu linii brzegowej w celu dostosowania do potrzeb rekreacji i sportu;
- 4) możliwość przeprowadzenia kładki pieszo-rowerowej w miejscu oznaczonym symbolem na rysunku planu.

17. Dla terenu infrastruktury technicznej 1K ustala się lokalizację przepompowni ścieków.

### **Rozdział 3.**

#### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**

§ 7. 1. Na obszarze planu ustala się wymóg działań na rzecz poprawy stanu środowiska niezależnie od przeznaczenia terenu:

- 1) zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych, podziemnych i gruntów, a także utrzymywania otwartych kanałów i zbiorników ściekowych;
- 2) nakaz wykonania powierzchni terenów komunikacji i parkingów w sposób uniemożliwiający przenikanie zanieczyszczeń ropopochodnych do podłoża i wód gruntowych, za wyjątkiem terenów 1KX, 2KX;
- 3) zakaz wprowadzania do powietrza atmosferycznego zanieczyszczeń w ilościach powodujących przekroczenia norm dopuszczalnych, określonych przepisami odrębnymi;
- 4) zakaz realizacji obiektów produkcyjnych, z wyjątkiem dopuszczonych ustaleniami planu na terenie 1P/U, 2P/U i 3P/U;
- 5) nakaz ograniczenia zasięgu uciążliwości na terenach: 1P/U, 2P/U, 3P/U do granic tych terenów;
- 6) zakaz lokalizowania urządzeń emitujących promieniowanie elektromagnetyczne przekraczające dopuszczalne normy określone w przepisach odrębnych;
- 7) stosowanie do celów grzewczych i grzewczo-technologicznych ekologicznych źródeł ciepła z zachowaniem emisyjnych standardów środowiska;
- 8) zagospodarowanie odpadów niebezpiecznych i innych – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) zagospodarowanie odpadów komunalnych – zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku w gminie;
- 10) obowiązek segregacji i gromadzenia odpadów na posesjach w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia oraz ich odbiór i dalsze zagospodarowanie zgodnie z systemem oczyszczania przyjętym regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie miasta Luboń oraz przepisami odrębnymi;
- 11) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej, a w przypadku jej braku - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 12) nakaz zachowania dla nowej zabudowy dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi:
  - a) dla terenów 1MW, 2MW, 3MW, 4MW, 5MW, 6MW jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
  - b) dla terenów 1MW/U, 2MW/U, 3MW/U, 4MW/U, 5MW/U, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
  - c) dla terenu 2U jak dla terenów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
  - d) dla terenów 1US, 2US, 3US, 1ZD, 1ZN jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 13) nakaz zachowania istniejącej zieleni łąkowej i istniejących zadrzewień;
- 14) nakaz zachowania istniejących drzew oraz wprowadzenie nowych nasadzeń drzew i krzewów na terenie 1ZD;

- 15) zakaz lokalizacji nowej zabudowy w obszarach zagrożenia powodziowego, o których mowa w § 3 pkt 3 lit. c, d, e, z zastrzeżeniem pkt. 16 i pkt. 17;
- 16) dla zabudowy istniejącej w obszarach zagrożenia powodziowego dopuszcza się remonty i modernizację budynków, zgodnie z ustaleniami planu;
- 17) w przypadku zmiany przepisów prawnych, w szczególności ograniczenia zasięgu obszarów zagrożenia powodziowego, o których mowa w pkt. 15, zakaz zabudowy może zostać ograniczony do aktualnie obowiązującego zasięgu tych stref.

2. Na terenach od 1MW/U do 5MW/U, znajdujących się w granicy strefy uciążliwego oddziaływania projektowanej drogi wojewódzkiej, oznaczonej symbolem na rysunku planu obowiązuje nakaz ograniczenia uciążliwości hałasu komunikacyjnego poprzez:

- 1) zastosowanie zasad akustyki budowlanej i architektonicznej;
- 2) dopuszczenie ekranowania w strefie rezerwy pod komunikację, oznaczonej symbolem na rysunku planu, pod warunkiem zachowania ekspozycji na budynki zabytkowe od strony drogi wojewódzkiej 430 oraz braku kolizji z dojazdem i dojściem do budynków istniejących na terenach 1MW/U, 3MW/U, 4MW/U, 5MW/U.

3. Na terenie 1P/U oraz 3P/U obowiązuje nakaz ograniczenia uciążliwości dla środowiska poprzez szczególnie zagospodarowanie w strefie izolacyjnej, oznaczonej symbolem na rysunku planu:

- 1) wprowadzenie pasa zwartej zieleni wysokiej;
- 2) ekranowanie.

4. Na terenie 1ZD w celu uzyskania wymaganych prawem poziomów dźwięku

w środowisku dopuszcza się zastosowanie następujących rodzajów działań przestrzennych:

- 1) zagospodarowanie terenu w sposób eliminujący odbicia fal akustycznych poprzez układ zabudowy;
- 2) wprowadzenie pasa zwartej, zimozielonej i odpornej na skażenia drogowe, zieleni wysokiej i niskiej o zróżnicowanym pokroju;
- 3) ekranowanie.

5. Nakaz uwzględnienia ograniczeń, wynikających z położenia części terenów

w sąsiedztwie dwutorowej linii elektroenergetycznej WN-110kV, oznaczonej symbolem na rysunku planu, zgodnie z warunkami, określonymi § 14 ust. 5.

6. Nakaz uwzględnienia wymagań wynikających z położenia części terenu

w granicach strefy ochrony ujęcia wody „Dębina”, oznaczonej symbolem na rysunku planu, określonych w § 14 ust. 1.

#### **Rozdział 4.**

##### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

§ 8. 1. Dla ochrony dziedzictwa kulturowego w planie wyznacza się:

- 1) budynki wpisane do rejestru zabytków, chronione na podstawie przepisów odrębnych;
- 2) budynki wpisane do gminnej ewidencji zabytków;
- 3) strefę ochrony konserwatorskiej wpisanej do rejestru zabytków;
- 4) archeologiczną strefę ochrony konserwatorskiej;
- 5) strefę lokalizacji stanowisk archeologicznych.

2. W strefie ochrony konserwatorskiej wpisanej do rejestru zabytków, oznaczonej symbolem na rysunku planu ustala się:

- 1) obowiązek konserwacji zachowanych elementów układu przestrzennego zakładów ziemniaczanych i fabryki drożdży na terenach 3U, 4U, 5U, 3MW/U, 5MW/U;
- 2) nakaz ochrony historycznych osiedli mieszkaniowych na terenach 1MW/U, 4MW/U;

- 3) nakaz zachowania bryły budynków i kształtu dachów;
- 4) nakaz pełnej ochrony elewacji budynków:
  - a) zachowanie ścian szczytowych budynków ujętych w rejestrze zabytków, oznaczonych symbolem na rysunku planu oraz budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków na terenie 1MW/U, 4MW/U,
  - b) utrzymanie i przywracanie lic ceglanych oraz detalu architektonicznego budynków zabytkowych;
- 5) nakaz ochrony wnętrz przemysłowych i utrzymania pierwotnych tendencji w układzie:
  - a) równoległym do komunikacji w dawnych zakładach ziemniaczanych, w budynkach, oznaczonych na rysunku planu numerami 2, 3, 4, 5, 6,
  - b) prostopadłym do komunikacji w fabryce drożdży, obejmującej budynki oznaczone na rysunku planu numerami 9, 10, 11;
- 6) zakaz zastosowania blachy dachówkopodobnej lub gontu papowego jako pokrycia dachu;
- 7) nakaz nawiązywania do historycznych tendencji kolorystycznych występujących na danym terenie;
- 8) nakaz dostosowania nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej,  
w zakresie usytuowania, skali i bryły oraz nawiązania formami współczesnymi do lokalnej tradycji architektonicznej;
- 9) zakaz instalowania reklam, w tym reklam wielkoformatowych, w sposób zakłócający wygląd budynku oraz osie widokowe na obiekty zabytkowe;
- 10) wszelkie prace budowlane, konserwatorskie, renowacyjne i rewaloryzacyjne przy obiektach i na terenach wpisanych do rejestru zabytków wymagają uzyskania pozwolenia konserwatorskiego.

3. W strefie archeologicznej ochrony konserwatorskiej, oznaczonej symbolem na rysunku planu, ustala się nakaz ochrony obiektów archeologicznych, związanych

z osadnictwem pradziejowym i średniowiecznym oraz z zabytkową zabudową mieszkaniową i przemysłową poprzez nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji budowlanych, na które należy uzyskać pozwolenie konserwatora zabytków przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę.

4. W strefie lokalizacji stanowisk archeologicznych, oznaczonej symbolem na rysunku planu ustala się:

- 1) nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu;
- 2) nakaz uzyskania pozwolenia konserwatorskiego na prowadzenie badań archeologicznych, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę.

5. Dla obiektów wpisanych do rejestru zabytków oraz ujętych w gminnej ewidencji zabytków obowiązują przepisy odrębne.

## **Rozdział 5.**

### **Wymagania wynikające z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych**

§ 9. Na obszarze planu nie wyznacza się obszarów przestrzeni publicznych.

## **Rozdział 6.**

### **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu**

§ 10. 1. Z zastrzeżeniem ust. 2, zabudowę należy lokalizować według obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu.

2. Dopuszcza się wysunięcie przed linie zabudowy takich części budynku jak: okapy, gzymsy, na głębokość nie większą niż 0,8 m oraz takich części budynków jak: balkony, tarasy, ganki wejściowe, schody i pochylnie, na głębokość nie większą niż 1,3 m.

§ 11. 1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej 1MW, 2MW, 3MW, 4MW, 5MW, 6MW ustala się:

- 1) maksymalna wysokość:

- a) dla terenów 1MW, 2MW, 6MW do 3 kondygnacji nadziemnych, nie więcej niż 12 m do najwyższego punktu połączenia dachowej,
  - b) dla 3MW, 5MW do 4 kondygnacji nadziemnych, nie więcej niż 15 m do najwyższego punktu połączenia dachowej,
  - c) dla terenu 4MW:
    - do 3 kondygnacji nadziemnych, nie więcej niż 12 m do najwyższego punktu połączenia dachowej w granicach nieprzekraczalnej linii zabudowy,
    - nie więcej niż 35 m od poziomu terenu, na powierzchni nie większej niż 350 m<sup>2</sup> w strefie lokalizacji dominanty architektonicznej, oznaczonej symbolem na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy nadziemnej:
- a) na terenie 1MW, 2MW, 6MW: do 25%,
  - b) na terenie 3MW, 5MW: do 30%,
  - c) na terenie 4MW: do 40%;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na terenie: 30%;
- 4) minimalna szerokość dojazdu: 6 m;
- 5) minimalna szerokość pieszojezdni: 5 m;
- 6) minimalna szerokość dojścia: 1,5 m;
- 7) minimalna ilość miejsc parkingowych: 2 miejsca postojowe/mieszkanie;
- 8) maksymalna wysokość wielokondygnacyjnych parkingów nadziemnych: 12 m;
- 9) wielkość funkcji usługowej uzupełniającej nie większa niż 30% powierzchni użytkowej budynków;
- 10) intensywność zabudowy:
- a) dla terenów 1MW, 2MW, 6MW:
    - maksymalna: 0,75,
    - minimalna: 0,01;
  - b) dla terenów 3MW, 5MW:
    - maksymalna: 1,2,
    - minimalna: 0,01;
  - c) dla terenu 4MW:
    - maksymalna: 1,9,
    - minimalna: 0,01;
- 11) geometria dachów:
- a) dach stromy dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połączenia dachowych od 25° do 45°, pokryty dachówką ceramiczną lub innym materiałem dachówko podobnym, w kolorze ceglastym lub brązowym,
  - b) dopuszcza się dach płaski na terenach 1MW, 2MW, 4MW, 6MW;
- 12) parametry nowo wydzielonych działek budowlanych:
- a) minimalna powierzchnia działek budowlanych: 2000 m<sup>2</sup>,
  - b) maksymalna powierzchnia działek budowlanych: 16000 m<sup>2</sup>,
  - c) minimalna szerokość frontu działki budowlanej: 45 m;

13) podane w pkt 12 minimalne wielkości działek budowlanych nie dotyczą działek wydzielanych na cele lokalizowania urządzeń infrastruktury technicznej oraz dojazdów;

14) możliwość łączenia działek przy zachowaniu powierzchni zabudowy określonej w pkt 2.

2. Dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej 1MW/U, 2MW/U, 3MW/U, 4MW/U, 5MW/U ustala się:

1) maksymalna wysokość:

a) dla terenów 1MW/U, 4MW/U do 3 kondygnacji nadziemnych, nie więcej niż 12 m do najwyższego punktu połączenia dachowej,

b) dla terenów 2MW/U, 3MW/U do 4 kondygnacji nadziemnych, nie więcej niż 15 m do najwyższego punktu połączenia dachowej,

c) dla terenu 5MW/U do 5 kondygnacji, nie więcej niż 20 m do najwyższego punktu połączenia dachowej;

2) maksymalna powierzchnia zabudowy na terenie: do 25%;

3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna:

a) na terenie 1MW/U nie mniej niż 40%,

b) na pozostałych terenach MW/U nie mniej niż 30%;

4) minimalna szerokość dojazdu: 6 m;

5) minimalna szerokość pieszojezdni: 5 m;

6) minimalna szerokość dojścia: 1,5 m;

7) minimalna ilość miejsc parkingowych:

a) 2 miejsca postojowe/mieszkanie,

b) 20 miejsc postojowych/ 1000 m<sup>2</sup> pow. użytkowej usług, w tym 2 miejsca dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;

8) wielkość funkcji mieszkaniowej: nie więcej niż 50% powierzchni użytkowej budynków;

9) dla terenów 2MW/U, 3MW/U, 5MW/U łączna powierzchnia sprzedaży w 1 budynku: do 2000 m<sup>2</sup>;

10) intensywność zabudowy:

a) maksymalna: 1,25,

b) minimalna: 0,01;

11) geometria dachów:

a) na terenach 1MW/U, 2MW/U, 4MW/U, 5MW/U ustala się dach stromy dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połączenia dachowych od 25° do 45°, dach pokryty dachówką ceramiczną lub innym materiałem dachówko podobnym, w kolorze ceglastym lub brązowym,

b) na terenie 3MW/U dopuszcza się dach płaski, pokrycie dowolne;

12) parametry nowo wydzielonych działek budowlanych:

a) minimalna powierzchnia działek budowlanych: 2000 m<sup>2</sup>,

b) maksymalna powierzchnia działek budowlanych: 10000 m<sup>2</sup>,

c) minimalna szerokość frontu działki budowlanej: 50 m;

13) podane w pkt 12 minimalne wielkości działek budowlanych nie dotyczą działek wydzielanych na cele lokalizowania urządzeń infrastruktury technicznej oraz dojazdów;

14) możliwość łączenia działek przy zachowaniu powierzchni zabudowy określonej w pkt 2.

3. Dla terenów zabudowy usługowej 1U, 2U, 3U, 4U, 5U ustala się:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy: do 4 kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 12m do najwyższego punktu połączenia dachowej;
  - 2) maksymalna powierzchnia zabudowy: do 50%;
  - 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna:
    - a) na terenie 1U, 4U, 5U: 25%,
    - b) na terenie 3U: 10 %,
    - c) na terenie 2U: 30%;
  - 4) minimalna ilość miejsc parkingowych:
    - a) dla terenu 2U: 30 stanowisk,
    - b) dla terenu 4U: 50 stanowisk /1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, w tym 2 dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
    - c) dla pozostałych terenów: 20 stanowisk / 1000 m<sup>2</sup> pow. użytkowej, w tym 1 dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową ;
  - 5) dla terenów 1U, 3U łączna powierzchnia sprzedaży w 1 budynku: do 2000 m<sup>2</sup>;
  - 6) dla terenu 3U wielkość funkcji mieszkaniowej uzupełniającej: do 30% powierzchni użytkowej budynków;
  - 7) intensywność zabudowy:
    - a) maksymalna: 2,0,
    - b) minimalna: 0,01;
  - 8) dowolna geometria dachów, dach pokryty dachówką ceramiczną lub innym materiałem dachówko podobnym, w kolorze ceglastym lub brązowym;
  - 9) parametry nowo wydzielonych działek budowlanych na terenie 1U:
    - a) minimalna powierzchnia działek budowlanych: 5000 m<sup>2</sup>,
    - b) maksymalna powierzchnia działek budowlanych: 5700 m<sup>2</sup>,
    - c) minimalna szerokość frontu działki budowlanej: 41 m;
  - 10) parametry nowo wydzielonych działek budowlanych na terenach 2U, 4U:
    - a) minimalna powierzchnia działek budowlanych: 2000 m<sup>2</sup>,
    - b) maksymalna powierzchnia działek budowlanych: 25000 m<sup>2</sup>,
    - c) minimalna szerokość frontu działki budowlanej: 50 m;
  - 11) parametry nowo wydzielonych działek budowlanych na terenie 3U:
    - a) minimalna powierzchnia działek budowlanych: 21000 m<sup>2</sup>,
    - b) maksymalna powierzchnia działek budowlanych: 21730 m<sup>2</sup>,
    - c) minimalna szerokość frontu działki budowlanej: 146 m;
  - 12) parametry nowo wydzielonych działek budowlanych na terenie 5U:
    - a) minimalna powierzchnia działek budowlanych: 1000 m<sup>2</sup>,
    - b) maksymalna powierzchnia działek budowlanych: 10 000 m<sup>2</sup>,
    - c) minimalna szerokość frontu działki budowlanej: 30 m;
  - 13) Podane w pkt 9, 10, 11, 12 minimalne wielkości działek budowlanych nie dotyczą działek wydzielanych na cele lokalizowania urządzeń infrastruktury technicznej oraz dojazdów.
4. Dla terenów zabudowy produkcyjno - usługowej 1P/U, 2P/U, 3P/U ustala się:
- 1) maksymalna wysokość zabudowy: do 15 m do najwyższego punktu połączenia dachowej;

- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce: do 50%;
  - 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 20%;
  - 4) minimalna ilość miejsc parkingowych dla samochodów ciężarowych:
    - a) przy działalności logistycznej: minimum 2,5 stanowisk /1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
    - b) przy innym rodzaju działalności: minimum 5 stanowisk /1000 m<sup>2</sup>, ale nie mniej niż 5 miejsc na działkę;
  - 5) minimalna ilość miejsc parkingowych dla samochodów osobowych:
    - a) dla obiektów techniczno – produkcyjnych: nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na 2 zatrudnionych,
    - b) na każde 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej biur i urzędów: 30 stanowisk postojowych, w tym 3 stanowiska postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową
    - c) na każde 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektów handlowych: 50 stanowisk postojowych, w tym 6 stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
    - d) na każde 100 miejsc w obiektach gastronomicznych: 36 stanowisk postojowych w tym 6 stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
    - e) na każde 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektów usługowych innych niż wymienione wyżej: 50 stanowisk postojowych, w tym 6 stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
  - 6) intensywność zabudowy:
    - a) maksymalna: 2,5,
    - b) minimalna: 0,01;
  - 7) dowolna geometria dachów, dach pokryty dachówką ceramiczną lub innym materiałem dachówko podobnym, w kolorze ceglastym lub brązowym;
  - 8) parametry nowo wydzielonych działek budowlanych:
    - a) minimalna powierzchnia działek budowlanych: 1000 m<sup>2</sup>,
    - b) maksymalna powierzchnia działek budowlanych: 15000 m<sup>2</sup>,
    - c) minimalna szerokość frontu działki budowlanej: 100 m;
  - 9) podane w pkt 8 minimalne wielkości działek budowlanych nie dotyczą działek wydzielanych na cele lokalizowania urządzeń infrastruktury technicznej oraz dojazdów.
5. Dla terenów sportu i rekreacji 1US, 2US, 3US ustala się:
- 1) maksymalna wysokość zabudowy: do 12 m do najwyższego punktu połączenia dachowej;
  - 2) w strefie lokalizacji dominanta architektonicznej na terenie 1US dopuszczenie przewyższenia zabudowy do wysokości 18 m do najwyższego punktu połączenia dachowej oraz na powierzchni nie większej niż 100 m<sup>2</sup>;
  - 3) maksymalna powierzchnia zabudowy na terenie: do 60%;
  - 4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na terenie: 20%;
  - 5) ilość miejsc parkingowych:
    - a) dla terenu 1US: 25/ 1000 m<sup>2</sup> pow. użytkowej obiektów,
    - b) dla terenu 2US miejsc parkingowych nie wyznacza się, przy czym dopuszcza się parkowanie na terenie 3KP,
    - c) dla terenu 3US: 15/ 1000 m<sup>2</sup> pow. użytkowej obiektów;
  - 6) intensywność zabudowy:
    - a) maksymalna: 2,4,
    - b) minimalna: 0,01;

- 7) dowolna geometria dachów, pokrycie oraz kolorystyka;
  - 8) parametry nowo wydzielonych działek budowlanych:
    - a) minimalna powierzchnia działek budowlanych: 3500 m<sup>2</sup>,
    - b) maksymalna powierzchnia działek budowlanych: 7000 m<sup>2</sup>,
    - c) minimalna szerokość frontu działki budowlanej: 50 m;
  - 9) podane w pkt 8 minimalne wielkości działek budowlanych nie dotyczą działek wydzielanych na cele lokalizowania urządzeń infrastruktury technicznej oraz dojazdów.
6. Dla terenów dróg publicznych dojazdowych 1KDD, 2KDD, 3KDD ustala się:
- 1) dla terenu 1KDD:
    - a) szerokość jezdni: minimum 7 m,
    - b) szerokość chodnika: minimum 1,5 m,
    - c) szerokość pasa zieleni: minimum 1,5 m;
  - 2) dla terenów 2KDD i 3KDD szerokość pieszojezdni: minimum 5 m.
7. Dla terenów dróg wewnętrznych 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW ustala się:
- 1) szerokość jezdni: minimum 6 m;
  - 2) szerokość chodnika: minimum 1,5 m;
  - 3) szerokość pasa zieleni: minimum 1,5 m.
8. Dla terenów placów wewnętrznych 1KP, 2KP, 3KP ustala się:
- 1) powierzchnia biologicznie czynna: minimum 10%;
  - 2) szerokość jezdni:
    - a) dla terenów 1KP, 2KP: minimum 6 m,
    - b) dla terenu 3KP: minimum 5,7 m;
  - 3) szerokość strefy pieszej: minimum 1,5 m.
9. Dla terenów ciągów pieszo-rowerowych 1KX, 2KX ustala się:
- 1) szerokość ścieżki pieszej: minimum 2 m;
  - 2) szerokość drogi rowerowej: minimum 2,5 m;
  - 3) minimalna szerokość pasa zieleni: 1m.
10. Dla terenu ogrodów działkowych 1ZD ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 80%.
11. Dla terenu komunikacji publicznej i zieleni naturalnej 1KD/ZN ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 25%.
12. Dla terenu zieleni naturalnej 1ZN ustala się:
- 1) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 65%;
  - 2) minimalna powierzchnia działki: 14 000 m<sup>2</sup>;
  - 3) szerokość ścieżki pieszej maksimum: 1,5 m.
13. Dla terenu wód powierzchniowych 1WS ustala się maksymalną szerokość kładki pieszo-rowerowej 8m.
14. Dla terenów infrastruktury technicznej 1K ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną 10%.

## **Rozdział 7.**

### **Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiekty podlegające ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów**

**§ 12.** 1. Dla terenów położonych w zasięgu obszarów zagrożenia powodziowego o których mowa w § 3 pkt 3 lit. c, d, e obowiązuje zakaz:

- 1) lokalizowania nowych inwestycji zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, gromadzenia ścieków, odchodów zwierzęcych, środków chemicznych, a także innych materiałów, które mogą zanieczyścić wody, prowadzenia odzysku lub unieszkodliwiania odpadów, w tym w szczególności ich składowania;
- 2) wykonywania urządzeń wodnych oraz budowy innych obiektów budowlanych, z wyjątkiem dróg rowerowych;
- 3) sadzenia drzew lub krzewów, z wyjątkiem plantacji wiklinowych na potrzeby regulacji wód oraz roślinności stanowiącej element zabudowy biologicznej doliny rzecznej lub służącej do wzmocnienia brzegów, obwałowań lub odsypisk;
- 4) zmiany ukształtowania terenu, składowania materiałów oraz wykonywania innych robót, z wyjątkiem robót związanych z regulacją lub utrzymaniem wód, budową, przebudową lub remontem drogi rowerowej, a także utrzymaniem, odbudową, rozbudową lub przebudową wałów przeciwpowodziowych wraz z obiektami związanymi z nimi funkcjonalnie oraz czynności związanych z wyznaczaniem szlaku turystycznego lub rowerowego;
- 5) dopuszcza się możliwość odstępstwa od zakazów, określonych w pkt. 1, 2, 3, 4 przy spełnieniu wymagań, wynikających z przepisów odrębnych.

2. Dla obiektów zabytkowych obowiązują ustalenia określone w § 8.

3. Wszelka projektowana na obszarze objętym planem zabudowa równa i wyższa od 30 m nad poziom terenu wymaga uzgodnienia z Szefostwem Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę.

## **Rozdział 8.**

### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym**

**§ 13.** W planie nie określa się terenów wymagających wszczęcia procedury scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.

## **Rozdział 9.**

### **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**

**§ 14.** 1. Dla terenów położonych w granicy strefy ochrony ujęcia wody „Dębina” obowiązuje zakaz:

- 1) wznoszenia obiektów budowlanych oraz wykonywania robót lub innych czynności, które mogą spowodować trwałe zanieczyszczenie gruntów lub wód;
- 2) lokalizowania inwestycji zaliczonych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

2. Dla terenu położonego w strefie uciążliwości akustycznej od drogi wojewódzkiej obowiązują ustalenia § 7 ust. 2.

3. Dla terenu położonego w strefie izolacyjnej od uciążliwości terenów przemysłowych obowiązują ustalenia § 7 ust. 3.

4. W pasie terenu stanowiącego rezerwę pod komunikację obowiązuje zakaz zabudowy kubaturowej, z zastrzeżeniem § 16 pkt 2.

5. W strefie oddziaływania linii energetycznej 110 kV obowiązuje:

- 1) zakaz zabudowy w strefie oznaczonej na rysunku planu;
- 2) zakaz lokalizacji pod linią kominów, parkingów oraz zieleni o wysokości większej niż 2 m w fazie maksymalnego wzrostu oraz wszelkich nasadzeń drzew i krzewów na trasach elektroenergetycznych linii kablowych;
- 3) dopuszcza się zbliżenie do linii energetycznej pod warunkiem uzyskania zgody właściwego gestora sieci.

6. Dla terenu położonego w granicach strefy „A” oddziaływania akustycznego od lotniska Poznań – Krzesiny obszaru o wyższym poziomie hałasu obowiązuje:

- 1) zakaz budowy szpitali, domów opieki i zabudowy związanej ze stałym pobytem dzieci i młodzieży, takich jak internaty, domy dziecka itp.;
- 2) możliwość lokalizowania zabudowy mieszkaniowej pod warunkiem zapewnienia wymaganego klimatu akustycznego w pomieszczeniach wymagających ochrony akustycznej.

7. Dla terenu położonego w granicach strefy „B” oddziaływania akustycznego od lotniska Poznań – Krzesiny obszaru o niższym poziomie hałasu dopuszcza się lokalizowanie wszelkiej zabudowy pod warunkiem zapewnienia wymaganego klimatu akustycznego

w pomieszczeniach wymagających ochrony akustycznej.

## **Rozdział 10.**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej**

**§ 15. 1.** W zakresie systemu komunikacji ustala się:

- 1) powiązanie obszaru planu z drogą wojewódzką nr 430 w miejscach oznaczonych symbolem na rysunku planu, poprzez 3 istniejące skrzyżowania jednopoziomowe oraz poprzez skrzyżowanie wielopoziomowe na terenie 1KD/ZN;
- 2) lokalizację ulic, objętych strefą ograniczonej prędkości:
  - a) publicznych klasy dojazdowej: 1KDD, 2KDD, 3KDD,
  - b) wewnętrznych: 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW;
- 3) lokalizację placów wewnętrznych: 1KP, 2KP, 3KP;
- 4) lokalizację ciągów pieszo-rowerowych na terenach: 1KX, 2KX oraz w strefie rezerwy terenu pod komunikację, stanowiącego kontynuację drogi rowerowej zbiorczej kat. II, przebiegającej na terenie miasta Poznania;
- 5) lokalizację parkingu na terenie 3KP oraz dopuszczenie miejsc postojowych na terenach 1KP, 2KP.

2. W liniach rozgraniczających dróg dopuszcza się:

- 1) prowadzenie sieci infrastruktury technicznej na warunkach określonych w przepisach szczególnych;
- 2) lokalizację jezdni, chodników, dróg rowerowych, obiektów infrastruktury technicznej, małej architektury;
- 3) lokalizację urządzeń obsługi komunikacji zbiorowej: przystanków, zatok autobusowych, wiat na terenach 1KDD, 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 1KP, 2KP, 3KP.

3. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej zabudowy:

- 1) dojazd i dojście do kwartałów zabudowy z dróg publicznych dojazdowych: 1KDD, 2KDD, 3KDD oraz z dróg publicznych, zlokalizowanych poza obszarem planu poprzez drogi i place wewnętrzne;
- 2) dostęp wyłącznie pieszo-rowerowy z terenu 1KX, 2KX;
- 3) dojazd do zabudowy zlokalizowanej na terenie 1MW w strefach wjazdów, oznaczonych symbolem na rysunku planu;
- 4) wyznaczanie miejsc postojowych na terenach przeznaczonych pod zabudowę na zasadach określonych w § 11;

5) obowiązek zapewnienia dostępu do urządzeń infrastruktury technicznej dla służb eksploatacyjnych.

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

1) zachowanie istniejącej sieci i urządzeń infrastruktury technicznej: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, deszczowej, gazowej, elektroenergetycznej, telekomunikacyjnej

z dopuszczeniem jej rozbudowy, przebudowy i remontu;

2) możliwość usunięcia istniejących sieci infrastruktury technicznej, jeżeli kolidują z projektowaną zabudową.

5. W zakresie sieci wodociągowej ustala się: zaopatrzenie w wodę pitną z sieci wodociągowej, istniejącej w ulicy Armii Poznań oraz w ulicy 3 Maja.

6. W zakresie kanalizacji sanitarnej i deszczowej ustala się:

1) lokalizację przepompowni ścieków na terenie infrastruktury technicznej 1K;

2) odprowadzenie ścieków komunalnych wyłącznie do sieci kanalizacji sanitarnej, poprzez system grawitacyjno - pompowy;

3) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej, a w przypadku jej braku - zgodnie z przepisami odrębnymi;

7. W zakresie sieci elektroenergetycznej i telekomunikacyjnej ustala się:

1) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej w ulicy Armii Poznań i ulicy 3 Maja;

2) możliwość lokalizacji stacji transformatorowych jako wbudowanych w budynki na poziomie „0” lub jako wolno stojących w poszerzeniach ulic lub na pozostałych terenach;

3) zakaz lokalizacji napowietrznych linii elektroenergetycznych;

4) możliwość podłączenia terenu do sieci telekomunikacyjnej;

5) lokalizację nowych linii telekomunikacyjnych wyłącznie jako kablowych sytuowanych na terenach komunikacji;

6) dopuszczenie lokalizacji uzbrojenia telekomunikacyjnego i szafek kablowych na terenach objętych planem;

7) zakaz lokalizacji obiektów uniemożliwiających dojazd do istniejącej infrastruktury ciężkim sprzętem transportowym;

8) zachowanie istniejącej dwutorowej linii energetycznej 110 kV relacji Luboń - Poznań południe i Górczyn - Poznań Południe,

9) dopuszczenie lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowej.

8. W zakresie sieci gazowej ustala się: zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej w ulicy Armii Poznań i ulicy 3 Maja.

9. W zakresie ogrzewania ustala się:

1) ogrzewanie budynków z sieci ciepłej, ze źródeł bezpiecznych ekologicznie,

z zastosowaniem takich czynników grzewczych, jak: gaz, olej opałowy lekki, elektryczność, biopaliwa, źródła geotermiczne, solarne i inne, nie przekraczające norm emisji zanieczyszczeń;

2) możliwość lokalizacji centralnej kotłowni dla zespołu budynków mieszkaniowych, usługowych i techniczno-produkcyjnych.

## **Rozdział 11.**

### **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów**

§ 16. 1. Na terenach 1MW/U, 2MW/U, 3MW/U, 4MW/U, 5MW/U, 1U, 5U, 3P/U dopuszcza się możliwość tymczasowego zlokalizowania parkingów w zieleni w strefie rezerwy terenu pod komunikację, oznaczonej symbolem na rysunku planu.

2. Na terenie 1U w strefie rezerwy terenu pod komunikację, dopuszcza się tymczasowe zagospodarowanie zgodnie z ustaleniami planu, do czasu modernizacji drogi wojewódzkiej nr 430.

### **DZIAŁ III. Przepisy końcowe**

**§ 17.** W obszarze opracowania niniejszego planu tracą moc ustalenia uchwały Nr XXIX/172/2009 Rady Miasta Luboń z dnia 26 marca 2009 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Luboń – „Tereny po WPPZ”.

**§ 18. 1.** Dla terenów objętych zmianą planu ustala się stawkę procentową jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

w wysokości:

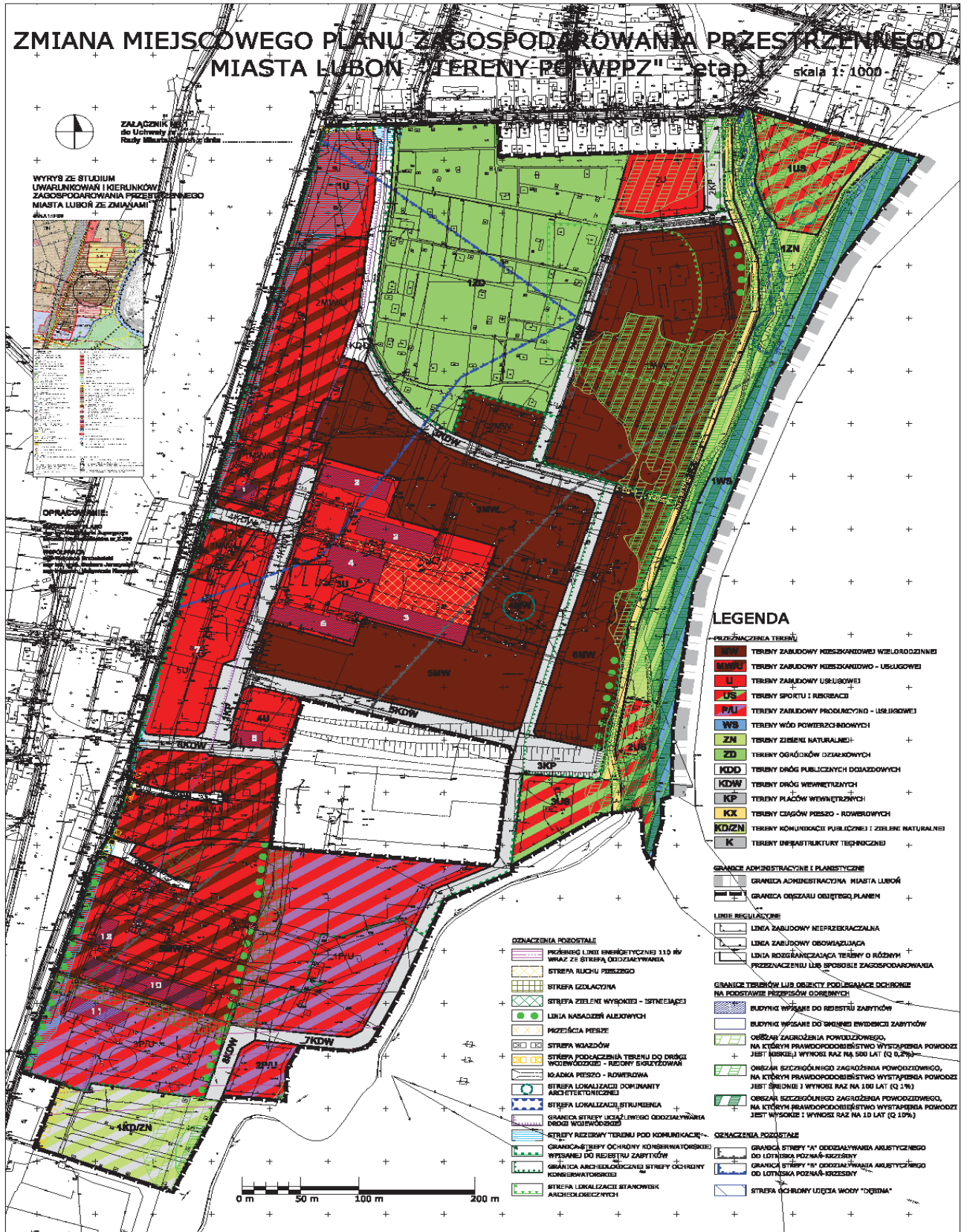
- 1) dla terenów P/U: 30%;
- 2) dla terenów U: 30%;
- 3) dla terenów KDD: 1%;
- 4) dla terenów KDW: 1%;
- 5) dla pozostałych terenów: 1%.

2. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Luboń.

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

Przewodnicząca Rady  
(-) Teresa Zygmantowska

Załącznik Nr 1  
do Uchwały Nr XV/89/2015  
Rady Miasta Luboń  
z dnia 17 grudnia 2015 r.



Załącznik Nr 2  
do Uchwały Nr XV/89/2015  
Rady Miasta Luboń  
z dnia 17 grudnia 2015 r.

## **ROZSTRZYGNĘCIE**

### **o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Luboń „Tereny po WPPZ” – etap I**

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 199, 443, 774, 1265, 1434, 1713) Rada Miasta Luboń, rozstrzyga co następuje:

**I. Rozstrzygnięcie uwag, wniesionych do projektu planu w trakcie pierwszego wyłożenia do publicznego wglądu w dniach od 09.09.2013 r. do 30.09.2013 r.**

**1. Zgłaszający uwagę: Grupa River**

Uwaga dotyczy: Zmniejszenia szerokości drogi 1KDW do 6m.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona w części.

Uzasadnienie: Ze względu na sąsiedztwo terenów MW/U i U generujących znaczny ruch samochodowy nie zmniejszono szerokości drogi.

**2. Zgłaszający uwagę: Grupa River**

Uwaga dotyczy: Dopuszczenia usług hotelowych, ale wyłącznie w określonych budynkach wpisanych do rejestru zabytków i gminnej ewidencji na terenach 3U i 4U.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona w części

Uzasadnienie: Usługi hotelowe dopuszczono na terenie 3U wyłącznie w budynku, oznaczonym nr 6 na rysunku planu, ze względu na charakter i położenie obiektu.

**3. Zgłaszający uwagę: Grupa River**

Uwaga dotyczy: Zweryfikowania dla obszaru 1MW/U bilansu przeznaczenia terenu i obniżenia % pow. biologicznie czynnej do 25% (z 60%).

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona w części

Uzasadnienie: Na terenie 1MW/U ustalono nie mniej niż 40% pow. biologicznie czynnej. Zmniejszenie pow. biologicznie czynnej do 25% wpłynęłoby niekorzystnie na komfort życia mieszkańców.

**4. Zgłaszający uwagę: Grupa River**

Uwaga dotyczy: Dopuszczenia na placach publicznych pełniących funkcje parkingów jezdni o szer. 5,7m (co umożliwi parkowanie pod kątem 90°).

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona w części

Uzasadnienie: Jedynie na terenie 3KP minimalną szerokość jezdni ustalono na 5,7m. Na pozostałych placach ze względu na ich funkcję i położenie szerokość jezdni ustalono na min. 6m.

**5. Zgłaszający uwagę: Spółdzielnia Mieszkaniowa „Spójnia”**

Uwaga dotyczy: Usunięcia ograniczenia dotyczącego lokalizacji reklam

w odległości co najmniej 8m od zewnętrznej krawędzi jezdni, określonego w § 6 pkt 3.3.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie: Ograniczenia wynikają z obowiązujących przepisów prawa (art. 43 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych).

**6. Zgłaszający uwagę: Spółdzielnia Mieszkaniowa „Spójnia”**

Uwaga dotyczy: Usunięcia nakazu stosowania lic ceglanych ścian budynków, nieotynkowanych, na powierzchni nie mniejszej niż 50% pow. ścian na terenach MW/U

i zakazu stosowania powierzchni ścian otynkowanych większej niż 50% pow. ścian.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie: Zapisy planu miejscowego w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej zostały uzgodnione

z Powiatowym Konserwatorem Zabytków w Poznaniu.

7. Zgłaszający uwagę: Spółdzielnia Mieszkaniowa „Spójnia”

Uwaga dotyczy: Usunięcia kolizji rezerwy pod komunikację z gankami budynków Armii Poznań 39 i 41 (dz. nr 2/4, obręb Luboń).

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie: Rezerwa terenu pod komunikację wynika z wniosku Wielkopolskiego Zarządu Dróg Wojewódzkich i planowaną przebudową drogi wojewódzkiej nr 430.

8. Zgłaszający uwagę: Spółdzielnia Mieszkaniowa „Spójnia”

Uwaga dotyczy: Zmiany liczby miejsc postojowych określonych w § 11.1.5

i § 11.2.5 projektu uchwały z dwóch do maksymalnie 1,2 miejsca na mieszkanie.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie: Liczba miejsc postojowych wynika z ustaleń Studium uwarunkowań

i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Luboń ze zmianami.

9. Zgłaszający uwagę: Spółdzielnia Mieszkaniowa „Spójnia”

Uwaga dotyczy: Likwidacji ograniczenia wielkości funkcji mieszkaniowej na terenach MW/U, określonego w § 11.2.6.b.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie: Ograniczenie funkcji mieszkaniowej wynika z oddziaływania akustycznego drogi wojewódzkiej. Dla funkcji mieszkaniowej istnieje obowiązek zapewnienia poziomów dźwięku w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi.

10. Zgłaszający uwagę: Spółdzielnia Mieszkaniowa „Spójnia”

Uwaga dotyczy: Dopuszczenia stosowania na terenach MW i MW/U przydomowych oczyszczalni ścieków, przynajmniej do czasu gdy będzie możliwe podłączenie budynków Spółdzielni, tj. Armii Poznań 39, 41, 43, 47A i 49A (dz. nr 2/4, obręb Luboń), 45 i 47 (dz. nr 2/6, obręb Luboń), 49B (dz. nr 2/11, obręb Luboń), Cyryla Ratajskiego 16 (dz. nr 2/26, 2/27, 2/28, 2/29, 2/30, 2/31, 2/33) do kanalizacji sanitarnej.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie: Ze względu na zasady ochrony środowiska nie przewiduje się rozwiązań tymczasowych w zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych.

**II. Rozstrzygnięcie uwag, wniesionych do projektu planu w trakcie drugiego wyłożenia do publicznego wglądu w dniach od 13.11.2013 r. do 03.12.2013 r.**

1. Zgłaszający uwagę: Spółdzielnia Mieszkaniowa „Spójnia”

Uwaga dotyczy: Usunięcia nakazu stosowania lic ceglanych ścian budynków, nieotynkowanych, na powierzchni nie mniejszej niż 50% pow. ścian na terenach MW/U

i zakazu stosowania powierzchni ścian otynkowanych większej niż 50% pow. ścian.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie: Zapisy planu miejscowego w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej zostały uzgodnione

z Powiatowym Konserwatorem Zabytków w Poznaniu.

2. Zgłaszający uwagę: Spółdzielnia Mieszkaniowa „Spójnia”

Uwaga dotyczy: Usunięcia kolizji rezerwy pod komunikację z gankami budynków Armii Poznań 39 i 41 (dz. nr 2/4, obręb Luboń).

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie: Rezerwa terenu pod komunikację wynika z wniosku Wielkopolskiego Zarządu Dróg Wojewódzkich i planowaną przebudową drogi wojewódzkiej nr 430.

3. Zgłaszający uwagę: Spółdzielnia Mieszkaniowa „Spójnia”

Uwaga dotyczy: Likwidacji ograniczenia wielkości funkcji mieszkaniowej na terenach MW/U, określonego w § 11.2.6.b.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie: Ograniczenie funkcji mieszkaniowej wynika z oddziaływania akustycznego drogi wojewódzkiej. Dla funkcji mieszkaniowej istnieje obowiązek zapewnienia poziomów dźwięku w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Zgłaszający uwagę: Spółdzielnia Mieszkaniowa „Spójnia”

Uwaga dotyczy: Dopuszczenia stosowania przydomowych oczyszczalni ścieków.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie: Ze względu na zasady ochrony środowiska nie przewiduje się rozwiązań tymczasowych w zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych.

**III. Rozstrzygnięcie uwag, wniesionych do projektu planu w trakcie trzeciego wyłożenia do publicznego wglądu w dniach od 01.04.2014 r. do 23.04.2014 r.**

1. Zgłaszający uwagę: PIW „Lubanta” S.A.

Uwaga dotyczy: Usunięcie z rysunku planu granic zasięgu wód powodziowych i tym samym wyłączenie nieruchomości z ograniczeń zapisanych w § 12 – obszar 2P/U.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie: Wprowadzenie granic i sposobów zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią jest wymagane przepisami prawa – art. 15 ust. 2 pkt 7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Zgłaszający uwagę: PIW „Lubanta” S.A.

Uwaga dotyczy: Usunięcie rezerwy pod komunikację, przebudowę ul. Armii Poznań, z obszaru 3P/U.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie: Rezerwa terenu pod komunikację wynika z wniosku Wielkopolskiego Zarządu Dróg Wojewódzkich i planowaną przebudową drogi wojewódzkiej nr 430.

3. Zgłaszający uwagę: PIW „Lubanta” S.A.

Uwaga dotyczy: Uściślenie parametrów dróg wewnętrznych 7KDW i 8KDW - § 11 pkt 7.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie: Parametry określone w uchwale oraz na rysunku planu są wystarczające.

4. Zgłaszający uwagę: Grupa - River

Uwaga dotyczy: Zezwolenie na wykonanie nawierzchni chłonnej dla ciągu komunikacyjnego pieszo – jezdni ze ścieżką rowerową 2KX.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie: Rodzaj nawierzchni dla ciągów pieszo-rowerowych zostanie określony na etapie projektu technicznego.

- IV.** W związku z brakiem uwag do projektu planu, wyłożonego do publicznego wglądu po raz czwarty w dniach od 15.07.2014 r. do 05.08.2014 r., Rada Miasta Luboń postanawia odstąpić od rozstrzygnięcia o sposobie ich rozpatrzenia.
- V.** W związku z brakiem uwag do projektu planu, wyłożonego do publicznego wglądu po raz piąty w dniach od 20.10.2015r. do 10.11.2015r., Rada Miasta Luboń postanawia odstąpić od rozstrzygnięcia o sposobie ich rozpatrzenia.

*podpis Przewodniczącego Rady Miasta Luboń*

Załącznik Nr 3  
do Uchwały Nr XV/89/2015  
Rady Miasta Luboń  
z dnia 17 grudnia 2015 r.

**Rozstrzygnięcie sposobu realizacji, zapisanych w projekcie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Luboń „ Tereny po WPPZ” – etap I, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy oraz zasady ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych**

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199, 443, 774, 1265, 1434, 1713) Rada Miasta Luboń, w oparciu o obowiązujące przepisy oraz ustalenia planu, rozstrzyga co następuje:

1. Zapisane w planie inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, stanowiące, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy

o samorządzie gminnym z dnia 8 marca 1990 r. (Dz. U. z 2013 r. poz. 594, 1318, z 2014 r. poz. 379, 1072, z 2015 r. poz. 1045) zadania własne gminy, obejmują:

- 1) modernizację, rozbudowę i budowę układu komunikacyjnego - drogi publicznej i ciągu pieszo-rowerowego;
- 2) modernizację, rozbudowę i budowę elementów systemu infrastruktury technicznej  
- sieci kanalizacji deszczowej wraz z urządzeniami niezbędnymi do jej funkcjonowania.

2. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy odbywać się będzie poprzez:

- 1) wydatki z budżetu gminy zgodnie z uchwałą budżetową,
- 2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy w ramach m.in. dotacji unijnych, dotacji z funduszu krajowego, innych środków zewnętrznych (w tym dotacji, kredytów i pożyczek),
3. Realizacja inwestycji, ich planowanie i przygotowanie odbywać się będzie w oparciu o obowiązujące przepisy, w tym przepisy branżowe oraz prawo zamówień publicznych. Terminy realizacji poszczególnych zadań oraz ich etapowanie przebiegać będzie w zależności od przyjętych zadań w corocznych budżetach gminy.