DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 29 marca 2023 r.

Poz. 3213

Elektronicznie podpisany przez:
Karina Ewa Wiśniewska
Data: 29.03.2023 12:53:43

UCHWAŁA NR LVII/422/2023
RADY MIASTA LUBOŃ

z dnia 16 marca 2023 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Elektrociepłownia ul. Źródlana”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.[1)]), Rada Miasta Luboń uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Elektrociepłownia ul. Źródlana” zwany dalej planem, po stwierdzeniu, że nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Luboń przyjętego uchwałą nr XXXII/234/2017 Rady Miasta Luboń z dnia 8 maja 2017 r.

2. Granice obszaru objętego planem określa rysunek planu.

3. Integralną częścią planu jest:

1) załącznik nr 1 – rysunek planu, w skali 1:1000, zatytułowany miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Elektrociepłownia ul. Źródlana”;

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

3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie Rady Miasta Luboń o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;

4) załącznik nr 4 – stanowiący dane przestrzenne utworzone dla planu.

Rozdział 1.
Ustalenia ogólne

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

1) **dachu płaskim –** należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci do 12º;

2) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy –** należy przez to rozumieć linię wyznaczającą minimalną odległość od linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, na której można sytuować budynki;

[1)] Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2022 r. poz. 1846, 2185 i 2747.

4) **powierzchni zabudowy –** należy przez to rozumieć powierzchnię wszystkich budynków zlokalizowanych na działce mierzoną jako rzut pionowy zewnętrznych krawędzi ścian budynku na powierzchnię terenu;

5) **przepisach odrębnych –** należy przez to rozumieć przepisy ustaw, innych niż stanowiące podstawę prawną niniejszej uchwały, wraz z aktami wykonawczymi;

6) **systemie informacji miejskiej –** należy przez to rozumieć system tablic informacyjnych, opisujących i ułatwiających orientację, w tym tablice z nazwą ulicy, numerem posesji, tablice oznakowujące obiekty użyteczności publicznej oraz tablice z ogłoszeniami;

7) **terenie –** należy przez to rozumieć teren o ustalonym przeznaczeniu i określonych zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;

8) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć pas zwartej zieleni o strukturze wielowarstwowej, w tym wysokiej, złożony z gatunków odpornych na zanieczyszczenia, oddzielający funkcjonalnie i optycznie obiekty uciążliwe od terenów sąsiednich.

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

1) granica obszaru objętego planem;

2) linie regulacyjne:

a) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania,

b) nieprzekraczalna linia zabudowy;

3) przeznaczenie terenu oznaczone graficznie oraz symbolem literowym;

4) zieleń izolacyjna;

5) zasięg powierzchni ograniczającej podejścia lotniska wojskowego Poznań – Krzesiny;

6) zasięg strefy powierzchni ograniczających zabudowę (BRA) dla lotniczych urządzeń naziemnych (LUN).

3. Ustala się następujące przeznaczenie terenu:

1) teren usług lub parkingu lub ciepłownictwa, oznaczony na rysunku planu symbolem: **U-KOP-IC**;

2) teren drogi dojazdowej, oznaczony na rysunku planu symbolem: **KDD**;

3) teren parkingu, oznaczony na rysunku planu symbolem: **KOP**;

4) teren elektroenergetyki, oznaczony na rysunku planu symbolem: **IE**;

5) teren zieleni naturalnej, oznaczony na rysunku planu symbolem: **ZN**.

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

1) nakaz lokalizacji zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, z zastrzeżeniem, że dla obiektów, których część zlokalizowana jest przed linią zabudowy, dopuszcza się przebudowę tej części realizowaną wyłącznie w istniejącym obrysie, zgodnie z ustaleniami planu;

2) zakaz lokalizowania nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych;

3) dopuszczenie lokalizacji:

a) kondygnacji podziemnych,

b) tymczasowych obiektów budowlanych.

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

1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;

2) nakaz ograniczania emisji hałasu z obszarów objętych planem, w sposób zapewniający standardy akustyczne na terenach podlegających ochronie akustycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) działalność związana z funkcją terenu nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska na terenach sąsiednich, zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) zagospodarowanie mas ziemnych pozyskanych podczas prac budowlanych w obrębie terenu lub usuwanie ich z zastrzeżeniem przepisów odrębnych;

5) zabezpieczenie nawierzchni przeznaczonych dla prowadzenia ruchu kołowego przed infiltracją zanieczyszczeń wód opadowych do środowiska gruntowo-wodnego;

6) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenów;

7) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii.

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

4. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie podejmuje się ustaleń.

5. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa: nie podejmuje się ustaleń.

6. W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości: nie ustala się obszarów wymagających przeprowadzania scaleń i podziałów nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

1) nakaz ograniczenia wysokości obiektów budowlanych wraz z umieszczonymi na nich urządzeniami, w granicach stref powierzchni ograniczających zabudowę (BRA) dla lotniczych urządzeń naziemnych (LUN) oraz w zasięgu powierzchni ograniczającej podejścia lotniska wojskowego Poznań – Krzesiny, zgodnie z przepisami odrębnymi:

   a) obiekty naturalne i sztuczne, w tym obiekty budowlane, położone w granicach powierzchni ograniczających nie mogą być wyższe niż 227 m n.p.m.,

   b) przy obliczaniu wysokości obiektu, o którym mowa w lit. a, uwzględnia się także umieszczone na nim kominy, reklamy, anteny oraz inne urządzenia;

2) nakaz uwzględnienia wymagań i ograniczeń wynikających z przebiegu sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

1) obsługę komunikacyjną terenów z przyległej drogi publicznej oraz położonych poza planem;

2) zachowanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego w granicach obszaru objętego planem z zewnętrznym układem komunikacyjnym, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;

3) w odniesieniu do istniejącej drogi publicznej dopuszczenie: zachowania, remontów i przebudowy;

4) parametry układu komunikacyjnego zgodnie z klasyfikacją i przepisami odrębnymi – w zakresie niezdefiniowanym ustaleniami planu;

5) w liniach rozgraniczających drogi lokalizację: jezdni, chodników;

6) dopuszczenie lokalizacji innych elementów pasa drogowego, w tym: miejsc postojowych, drogowych obiektów inżynieryjnych, ścieżek rowerowych, ciągów pieszo-rowerowych, infrastruktury technicznej, małej architektury, pasów zieleni, zgodnie z przepisami odrębnymi;

7) nakaz zapewnienia miejsc postojowych dla pojazdów osób zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;

8) dopuszczenie miejsc postojowych dla rowerów za wyjątkiem terenu ZN.

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

1) lokalizację sieci, obiektów oraz urządzeń infrastruktury technicznej na obszarze planu;

2) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych;

3) zachowanie ciągłości istniejących sieci z możliwością prowadzenia robót budowlanych;

4) dopuszczenie budowy systemu monitoringu wizyjnego oraz systemu służb ratowniczych i bezpieczeństwa publicznego;

5) dopuszczenie lokalizacji urządzeń i obiektów służących ochronie zasobów wodnych oraz ochronie przeciwpowodziowej i gospodarce wodami opadowymi;

6) zaopatrzenie w wodę, w tym w wodę do celów przeciwpożarowych z sieci wodociągowych;

7) odprowadzanie ścieków bytowych i komunalnych: do sieci kanalizacji sanitarnej;

8) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych: zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym dopuszczenie urządzeń i obiektów służących gospodarce wodami opadowymi;

9) zaopatrzenie w energię elektryczną:

a) z sieci energetycznej,

b) dopuszcza się stosowanie odnawialnych źródeł energii, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych zgodnie z przepisami odrębnymi;

10) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej;

11) gospodarka odpadami zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku w gminie oraz przepisami odrębnymi;

12) ogrzewanie zgodnie z przepisami odrębnymi;

13) inne elementy uzbrojenia terenu: na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

10. W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie podejmuje się ustaleń.

Rozdział 2.
Ustalenia szczegółowe w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby miejsc do parkowania w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów

§ 4. 1. Dla terenu usług lub parkingu lub ciepłownictwa, oznaczonego na rysunku planu symbolem **U-KOP-IC** ustala się:

1) lokalizację:

a) budynków usługowych,

b) budynków garażowych,

c) obiektów budowlanych związanych z funkcją ciepłownictwa lub elektrociepłownictwa,

d) miejsc postojowych;

2) nakaz realizacji zieleni izolacyjnej w miejscach wskazanych na rysunku planu o szerokości określonej na rysunku planu;

3) dopuszczenie lokalizacji:

a) elementów systemu informacji miejskiej,

b) wiat,

c) dojść i dojazdów.

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

1) maksymalna powierzchnia zabudowy: 60% powierzchni działki budowlanej;

2) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,01 do 3,0;

3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 20% powierzchni działki budowlanej;

4) wysokość:

a) budynków usługowych: do 2 kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 9 m,

b) obiektów budowlanych związanych z funkcją ciepłownictwa lub elektrociepłownictwa: nie więcej niż 16 m,

c) budynków garażowych: do 1 kondygnacji nadziemnej i nie więcej niż 4 m,

d) wiat: nie więcej niż 4 m;

5) geometria i pokrycie dachów:

a) budynków usługowych, budynków garażowych i wiat: dachy płaskie o dowolnym pokryciu,

b) obiektów budowlanych związanych z funkcją ciepłownictwa lub elektrociepłownictwa: dowolne;

6) nakaz zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych w liczbie nie mniejszej niż proporcjonalnie:

a) na każde 1000 m² powierzchni użytkowej biur: 30 miejsc postojowych,

b) na każde 1000 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych: 50 miejsc postojowych,

c) 1 miejsce postojowe na 2 zatrudnionych dla obiektów produkcyjnych.

§ 5. 1. Dla terenu drogi dojazdowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDD** ustala się:

1) klasyfikację drogi publicznej: droga klasy dojazdowej;

2) zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Na terenie, wymienionym w ust. 1, ustala się następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu: szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

§ 6. 1. Dla terenu parkingu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **KOP** ustala się:

1) lokalizację:

a) budynków garażowych,

b) tymczasowych obiektów budowlanych związanych z funkcją terenu,

c) miejsc postojowych;

2) dopuszczenie lokalizacji:

a) elementów systemu informacji miejskiej,

b) wiat,

c) dojść i dojazdów.

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

1) maksymalna powierzchnia zabudowy: 60% powierzchni działki budowlanej;

2) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,01 do 2,4;

3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 10% powierzchni działki budowlanej;

4) wysokość:

a) tymczasowych obiektów budowlanych związanych z funkcją terenu: do 1 kondygnacji nadziemnej i nie więcej niż 4 m,

b) budynków garażowych: nie więcej niż 12 m,

c) wiat: nie więcej niż 4 m;

5) geometria i pokrycie dachów: płaskie o dowolnym pokryciu.

§ 7. 1. Dla terenu elektroenergetyki, oznaczonego na rysunku planu symbolem **IE** ustala się lokalizację:

1) stacji transformatorowej;

2) dojść i dojazdów.

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

1) maksymalna powierzchnia zabudowy: 50% powierzchni działki budowlanej;

2) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,01 do 1,5;

3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 20% powierzchni działki budowlanej;

4) wysokość: nie więcej niż 9 m;

5) geometria i pokrycie dachów: dowolne.

§ 8. 1. Dla terenu zieleni naturalnej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZN** ustala się lokalizację zieleni naturalnej.

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

1) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 70% powierzchni działki budowlanej;

2) nakaz zagospodarowania terenu ZN stanowiącego otoczenie Strumienia Junikowskiego różnymi formami zieleni niskiej i wysokiej.

Rozdział 3.
Przepisy końcowe

§ 9. Na podstawie art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się wysokość stawki procentowej dla:

1) terenów U-KOP-IC, KOP - 30%;

2) pozostałych terenów - 0%.

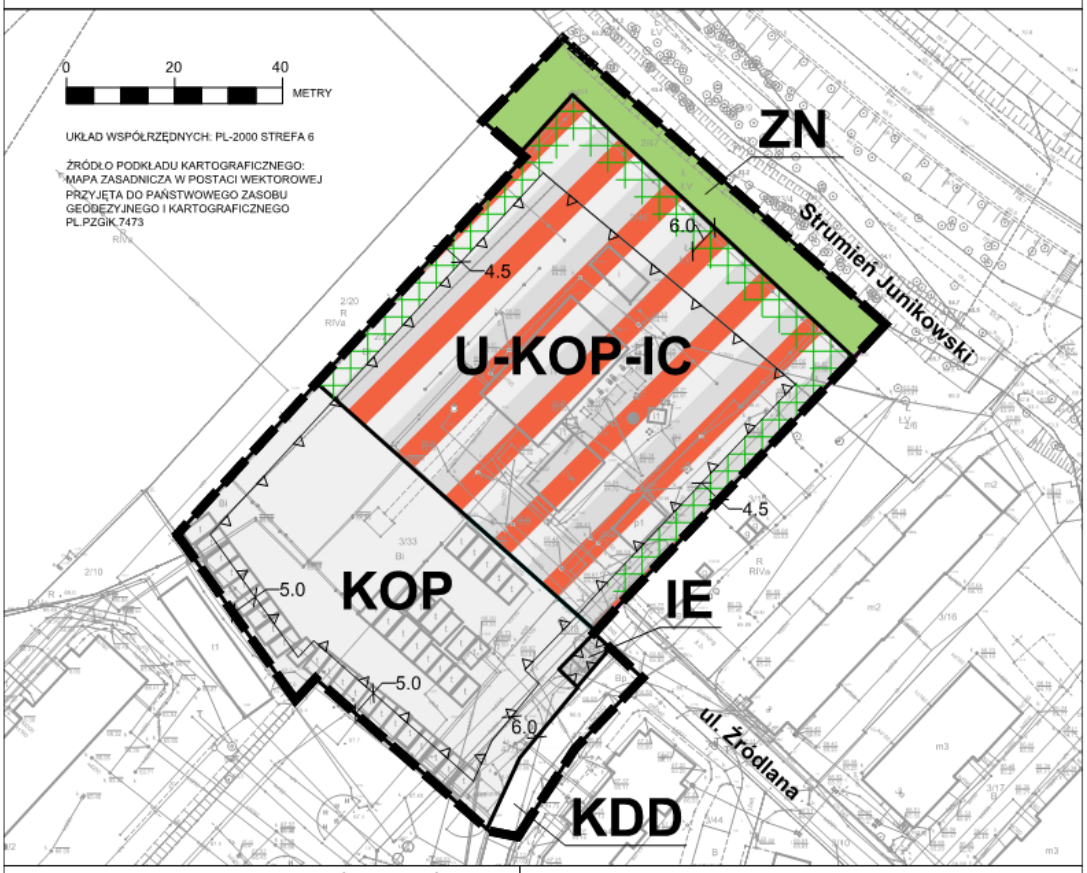
§ 10. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Luboń.

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

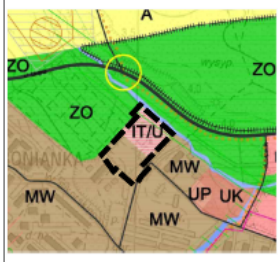
Przewodnicząca Rady Miasta Luboń
(-) Teresa Zygmanowska

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego "Elektrociepłownia ul. Źródlana"

Załącznik nr 1 do uchwały nr LVII/422/2023 Rady Miasta Luboń z dnia 16 marca 2023 r.
skala 1:1000



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA LUBOŃ



LEGENDA

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
- IT/U — TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ LUB USŁUG RÓŻNYCH
- MW — TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ Z TOWARZYSZĄCYMI USŁUGAMI
- ZO — TEREN ZIELENI OTWARTEJ
- DROGI LOKALNE
- KORYTARZ EKOLOGICZNY O ZNACZENIU LOKALNYM
- U — TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ - USŁUG RÓŻNYCH
- UP — TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ - USŁUG UŻYTECZNOŚCI PUBLICZNEJ
- UK — TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ - USŁUG SAKRALNYCH
- POSTULOWANE STREFY KONCENTRACJI USŁUG
- ARCHEOLOGICZNA STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
- STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE WPISANE DO GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
- OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEŃ, REHABILITACJI, REKULTYWACJI LUB REMEDIACJI
- W — TEREN WÓD ŚRÓDLĄDOWYCH
- A — AUTOSTRADA A2
- DROGI GŁÓWNE
- GŁÓWNE WĘZŁY KOMUNIKACYJNE
- CIĄGI PIESZO - ROWEROWE
- GŁÓWNE KOLEKTORY SANITARNE

LEGENDA

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU I RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- U-KOP-IC — TEREN USŁUG LUB PARKINGU LUB CIEPŁOWNICTWA
- KDD — TEREN DROGI DOJAZDOWEJ
- KOP — TEREN PARKINGU
- IE — TEREN ELEKTROENERGETYKI
- ZN — TEREN ZIELENI NATURALNEJ
- ZIELEŃ IZOLACYJNA

OBSZAR PLANU ZNAJDUJE SIĘ W ZASIĘGU:

- POWIERZCHNI OGRANICZAJĄCEJ PODEJŚCIA LOTNISKA WOJSKOWEGO POZNAŃ - KRZESINY
- STREFY POWIERZCHNI OGRANICZAJĄCYCH ZABUDOWĘ (BRA) DLA LOTNICZYCH URZĄDZEŃ NAZIEMNYCH (LUN)

Załącznik Nr 2
do uchwały Nr LVII/422/2023
Rady Miasta Luboń
z dnia 16 marca 2023 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Elektrociepłownia ul. Źródlana”

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.) w związku z brakiem uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Elektrociepłownia ul. Źródlana”, wyłożonego do publicznego wglądu w ustawowym terminie oraz w okresie ich składania, Rada Miasta Luboń nie rozstrzyga o sposobie ich rozpatrzenia.

Załącznik Nr 3
do uchwały Nr LVII/422/2023
Rady Miasta Luboń
z dnia 16 marca 2023 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Elektrociepłownia ul. Źródlana", które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.) Rada Miasta Luboń rozstrzyga co następuje:

1. Na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „Elektrociepłownia ul. Źródlana" przewiduje się następujące inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, komunikacji i inżynierii: budowa, modernizacja i przebudowa infrastruktury technicznej.

2. Powyższe inwestycje mogą być finansowane ze środków własnych gminy lub przy wykorzystaniu dotacji, mających na celu finansowe wsparcie realizacji inwestycji.

Załącznik Nr 4
do uchwały Nr LVII/422/2023
Rady Miasta Luboń
z dnia 16 marca 2023 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.).