

Projekt

z dnia 13 listopada 2025 r.
Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR XVIII/.../2025
RADY MIASTA LUBOŃ**

z dnia 20 listopada 2025 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego "Kocie Doły" - etap 1**

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 2025 r., poz. 1153 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm), Rada Miasta Luboń uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Kocie Doły” – etap 1 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 "Kocie Doły" - etap 1;
- 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 - dane przestrzenne utworzone dla planu.

**Rozdział 1.
Ustalenia ogólne**

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

- 1) **budynku garażowo - gospodarczym** - należy przez to rozumieć budynek garażowy lub budynek garażowy z wydzieloną częścią dla celów gospodarczych lub budynek gospodarczy;

- 2) **dachu płaskim** - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połąci do 12°;
- 3) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 4) **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;
- 5) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię wszystkich budynków zlokalizowanych na działce mierzoną jako rzut pionowy zewnętrznych krawędzi ścian budynku na powierzchnię terenu;
- 6) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw, innych niż stanowiące podstawę prawną niniejszej uchwały, wraz z aktami wykonawczymi;
- 7) **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, tablice z ogłoszeniami oraz słupy ogłoszeniowe;
- 8) **teren** - należy przez to rozumieć teren o ustalonym przeznaczeniu i określonych zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 9) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć pas zwartej zieleni o strukturze wielowarstwowej, w tym wysokiej, złożony z gatunków rodzimych, zimozielonych, liściastych i iglastych.

2. Ustala się następujące przeznaczenie terenu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone symbolami: **1MW, 2MW**;
- 2) tereny usług, oznaczone symbolami: **1U, 2U, 3U, 4U, 5U, 6U, 7U, 8U**;
- 3) tereny usług lub produkcji, oznaczone symbolami: **1U-P, 2U-P**;
- 4) teren usług lub produkcji lub gospodarowania odpadami, oznaczony symbolem: **1U-P-IO**;
- 5) teren drogi głównej, oznaczony symbolem: **1KDG**;
- 6) tereny dróg dojazdowych, oznaczone symbolami: **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD**;
- 7) teren drogi dojazdowej lub komunikacji kolejowej i szynowej, oznaczony symbolem: **1KDD-KK**;

- 8) teren komunikacji pieszo – rowerowej lub zieleni urządzonej, oznaczony symbolem: **1KP-ZP**;
- 9) teren placu lub rynku lub zieleni urządzonej, oznaczony symbolem: **1KOR-ZP**;
- 10) tereny elektroenergetyki, oznaczone symbolami: **1IE, 2IE**;
- 11) tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone symbolami: **1WS, 2WS**;
- 12) tereny zieleni, oznaczone symbolami: **1Z, 2Z, 3Z, 4Z**.

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

- 1) nakaz lokalizacji zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy z zastrzeżeniem, że:
 - a) przed wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy na terenach **U** mogą być sytuowane: schody zewnętrzne, pochylnie, balkony, tarasy, zadaszenia nad wejściem, ryzality i wykusze o głębokości nie przekraczającej 1,5 m od lica ściany budynku,
 - b) dla obiektów istniejących, których część zlokalizowana jest przed linią zabudowy, wyznaczoną na rysunku planu, dopuszcza się: remont, nadbudowę i przebudowę tej części realizowaną wyłącznie w istniejącym obrysie, zgodnie z ustaleniami planu i zastrzeżeniem §3 ust. 7 pkt 2,
 - c) wyznaczone linie zabudowy nie obowiązują w przypadku lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej poza terenami elektroenergetyki **IE**,
 - d) dopuszcza się lokalizację budynków garażowo – gospodarczych poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy na terenie **1MW**, z uwzględnieniem pkt 3, w odległości nie mniejszej niż 6 m od linii rozgraniczającej drogę **1KDD**;
- 2) w odniesieniu do istniejących budynków, przy prowadzeniu robót budowlanych dopuszczenie z zastrzeżeniem §3 ust. 7 pkt 2: zachowania, remontu, przebudowy, nadbudowy i rozbudowy, przy czym dla rozbudowy i nadbudowy nakazuje się zachowanie ustaleń planu z możliwością zachowania dotychczasowej geometrii dachów;
- 3) dopuszczenie lokalizacji budynków garażowo-gospodarczych w odległości 1,5 m od granicy sąsiedniej działki budowlanej lub bezpośrednio przy tej granicy;
- 4) zakaz lokalizowania:
 - a) nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych,
 - b) wiat przed liniami zabudowy z zastrzeżeniem pkt 5,

- c) urządzeń służących do funkcjonowania i obsługi technicznej, takich jak: klimatyzatory, wentylatory, na ścianach frontowych budynków za wyjątkiem terenów: **U-P, 1U-P-IO**;
- 5) na terenach: **1KOR-ZP, 1KP-ZP** dopuszczenie lokalizacji wiat, obiektów budowlanych określonych w planie, poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 6) zakaz krycia dachów stalowymi płytami wielowarstwowymi i fałdowymi za wyjątkiem terenów: **U, U-P, 1U-P-IO**;
- 7) dopuszczenie lokalizacji:
- a) kondygnacji podziemnych,
 - b) tymczasowych obiektów budowlanych na terenach:
 - **1KOR-ZP, 1KP-ZP**,
 - **Z** z zastrzeżeniem §3 ust. 10,
 - c) elementów systemów informacji miejskiej,
 - d) placów zabaw, boisk sportowych i innych plenerowych urządzeń sportowo – rekreacyjnych,
 - e) obiektów małej architektury;
- 8) nakaz stosowania rozwiązań technologicznych zapewniających dostępność dla osób ze szczególnymi potrzebami;
- 9) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych w pasie drogowym dróg o szerokości 10 m i więcej;
- 10) dopuszczenie zagospodarowania, zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu, działek o powierzchni mniejszej niż określona w planie, powstałych przed wejściem w życie niniejszego planu lub powstałych w wyniku wydzielenia dróg ustalonych w planie;
- 11) dopuszczenie zmniejszenia powierzchni działki budowlanej, określonej w planie w przypadku:
- a) gdy w wyniku podziału do osiągnięcia minimalnej powierzchni działki budowlanej brakuje nie więcej niż 10% dla jednej, ostatniej z wydzielanych działek,
 - b) podziału wtórnego realizowanego w celu powiększenia działki sąsiedniej, pod warunkiem zachowania ustaleń planu dla pozostałej części dzielonej działki budowlanej,
 - c) wydzielania działek pod obiekty infrastruktury technicznej, dojścia i dojazdy.

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 oraz z wyjątkiem pkt 2;
- 2) dopuszczenie na terenach: **U-P** i **1U-P-IO** lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko tj. zabudowy przemysłowej lub magazynowej oraz centr handlowych wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą, garaży i parkingów samochodowych lub zespołów parkingów, instalacji do przesyłu, dystrybucji magazynowania paliw oraz obiektów dopuszczonych pozostałymi ustaleniami planu;
- 3) nakaz zagospodarowania zielenią wszystkich powierzchni wolnych od utwardzenia;
- 4) nakaz lokalizacji zieleni izolacyjnej zgodnie z rysunkiem planu na terenach: **U-P, 1U-P-IO**, przy czym w zieleni izolacyjnej obowiązuje zakaz lokalizacji miejsc postojowych;
- 5) nakaz zapewnienia dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku na terenach **MW** – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
- 6) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;
- 7) nakaz zachowania istniejących zbiorników wodnych na terenach **Z** zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) dopuszczenie budowy urządzeń i obiektów oraz prowadzenia robót regulacyjnych, konserwacyjnych oraz związanych z ochroną przeciwpowodziową w obrębie cieków wodnych, w tym na potrzeby retencjonowania wody;
- 9) dopuszczenie realizacji umocnień skarp wzdłuż terenów zabudowanych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) dopuszczenie remontu i przebudowy istniejącego rowu melioracyjnego znajdującego się na terenie **2Z** bez możliwości skanalizowania;
- 11) ochronę przed oddziaływaniem pól elektromagnetycznych i promieniowania niejonizującego zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) ochronę części historycznego układu urbanistycznego miasta Luboń wpisanego do rejestru zabytków województwa wielkopolskiego pod numerem 794/Wlkp/A, określonego na rysunku planu;
- 2) ochronę stanowisk archeologicznych ujętych w gminnej ewidencji zabytków określonych na rysunku planu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dla obiektów wpisanych do rejestru zabytków oraz ujętych w gminnej ewidencji zabytków określonych na rysunku planu:
 - a) nakaz zachowania bryły budynku i kształtu dachu,
 - b) nakaz zachowania wyglądu lub odtworzenia elewacji frontowych budynków na podstawie zachowanych elementów, bądź ikonografii detalu architektonicznego, a także układu elewacji oraz kształtu okien,
 - c) nakaz zachowania wyglądu, formy i kształtu ogrodzenia oznaczonego na rysunku planu,
 - d) nakaz zachowania pomnika Siewcy,
 - e) zakaz zmiany wyglądu elewacji budynków, w tym zakaz stosowania ociepleń zewnętrznych oraz montażu urządzeń zewnętrznych na elewacjach budynków,
 - f) zakaz stosowania blachodachówki jako pokrycia dachowego,
 - g) zakaz montażu urządzeń zewnętrznych, w tym ogniw fotowoltaicznych, na dachach budynków,
 - h) nakaz prowadzenia prac konserwatorskich, robót budowlanych, przy obiektach wpisanych do rejestru zabytków na podstawie pozwolenia właściwego konserwatora zabytków zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) na terenie historycznego układu urbanistycznego miasta Luboń wpisanego do rejestru zabytków województwa wielkopolskiego pod numerem 794/Wlkp/A nakaz uzyskania pozwolenia właściwego konserwatora zabytków zgodnie z przepisami odrębnymi:
 - a) na usunięcie drzew lub krzewów z nieruchomości lub jej części,
 - b) na prowadzenie robót budowlanych, nieruchomości na terenie historycznego układu urbanistycznego,
 - c) na dokonywanie podziałów nieruchomości;
- 5) na terenie historycznego układu urbanistycznego miasta Luboń wpisanego do rejestru zabytków województwa wielkopolskiego pod numerem 794/Wlkp/A nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) dla archeologicznej strefy ochrony konserwatorskiej, wskazanej na rysunku planu, nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu zgodnie z przepisami odrębnymi.

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** ustala się:

- 1) nakaz uwzględnienia ograniczeń wynikających z lokalizacji terenu w granicy strefy ochrony pośredniej ujęcia wody „Dębina” w Poznaniu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) nakaz uwzględnienia ograniczeń wynikających z ochrony obiektów zabytkowych wpisanych do rejestru zabytków, historycznego układu urbanistycznego miasta Luboń wpisane do rejestru zabytków, obiektów zabytkowych wpisanych do gminnej ewidencji zabytków oraz stanowisk archeologicznych i archeologicznej strefy ochrony konserwatorskiej, o których mowa w § 3 ust. 3;
- 3) w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% oraz obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu na zasadach ustalonych w przepisach odrębnych;
- 4) ochronę pomników przyrody na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 5) dla złóż piasku i żwiru: „Luboń II” KN 8108, „Luboń III” KN 8922, „Luboń IV” KN 9459, „Luboń V” KN 9987, oznaczonych na rysunku planu ustala się:
 - a) eksploatację zgodnie z warunkami zawartymi w koncesjach,
 - b) po eksploatacji zagospodarowanie zgodnie z warunkami określonymi w uchwale,
 - c) ochronę i zachowanie udokumentowanych złóż kopalin oraz terenu nad złożami zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 6) dla terenów znajdujących się w zasięgu krajobrazu priorytetowego, określonego na rysunku planu ustala się:

- a) dla nowych nasadzeń zastosowanie gatunków rodzimych zgodnie z przepisami odrębnymi oraz z naturalnym, przyrodniczym potencjałem siedliska,
- b) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych z zastrzeżeniem § 3 ust. 10.

6. W zakresie **zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

- 1) nie ustala się obszarów wymagających przeprowadzania scaleń i podziałów nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z wydzielonymi w planie liniami rozgraniczającymi tereny.

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 strefy powierzchni ograniczającej zabudowę (BRA) dla lotniczych urządzeń naziemnych (LUN), w zasięgu powierzchni ograniczającej poziomej wewnętrznej lotniska wojskowego Poznań – Krzesiny, powierzchni ograniczającej stożkowej lotniska wojskowego Poznań - Krzesiny oraz w zasięgu strefy ochronnej terenu zamkniętego resortu obrony narodowej wyznaczonego przez właściwego Ministra zgodnie z przepisami odrębnymi:
 - a) obiekty naturalne i sztuczne, w tym obiekty budowlane, położone w granicach powierzchni ograniczających nie mogą być wyższe niż 103 m n.p.m.,
 - b) przy obliczaniu wysokości obiektu, o którym mowa w lit. a, uwzględnia się także umieszczone na nim kominy, anteny oraz inne obiekty i urządzenia, a w przypadku dróg lub linii kolejowych również ich skrajnie;
- 2) uwzględnienie ograniczeń wynikających z położenia w zasięgu obszarów ograniczonego użytkowania dla lotniska wojskowego Poznań - Krzesiny w Poznaniu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) nakaz uwzględnienia wymagań i ograniczeń wynikających z przebiegu sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) nakaz uwzględnienia ograniczeń wynikających z położenia w granicach otuliny Wielkopolskiego Parku Narodowego zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) nakaz uwzględnienia ograniczeń wynikających z sąsiedztwa obszaru kolejowego położonego poza planem oraz w strefie ochrony od obszaru kolejowego wskazanej na rysunku planu zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) w granicach obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2% inwestycje należy projektować i realizować z uwzględnieniem możliwości wystąpienia podtopień i powodzi;

7) w pasie technologicznym od linii energetycznej 15kV:

- a) zakaz lokalizacji pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
- b) zakaz lokalizacji zieleni wysokiej.

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

1) obsługę komunikacyjną terenów z przyległych dróg oraz dróg położonych poza planem za wyjątkiem terenu **1KDG**;

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

3) w odniesieniu do istniejących dróg dopuszczenie: zachowania, remontów i przebudowy;

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

5) dopuszczenie lokalizacji innych elementów pasa drogowego, w tym: miejsc postojowych, drogowych obiektów inżynierskich, dróg rowerowych, ciągów pieszo-rowerowych, infrastruktury technicznej, pasów zieleni zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) dopuszczenie stosowania rozwiązań przeciwhałasowych;

7) dopuszczenie stosowania nawierzchni przepuszczalnych lub półprzepuszczalnych do utwardzenia dróg, ciągów pieszych, rowerowych i stanowisk postojowych;

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

a) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej: nie mniej niż 1,5 miejsca postojowego na lokal mieszkalny,

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

c) na każde 1000 m² powierzchni użytkowej obiektów handlowych: 40 miejsc postojowych,

d) na każde 1000 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych innych niż wymienione wyżej: 50 miejsc postojowych,

e) dla obiektów produkcyjnych, składów i magazynów: 1 miejsce postojowe na 2 zatrudnionych,

- f) dla obiektów wielofunkcyjnych sumaryczną liczbę miejsc postojowych wynikającą z wymogów parkingowych określonych w lit. b-e;
- 9) nakaz zapewnienia miejsc postojowych dla pojazdów osób zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych dla rowerów;
- 11) dopuszczenie lokalizacji urządzeń obsługi komunikacji zbiorowej: przystanków, zatok autobusowych, wiat, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) nakaz lokalizacji sieci, obiektów oraz urządzeń infrastruktury technicznej na obszarze planu;
- 2) nakaz powiązania sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz dopuszczenie prowadzenia robót budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszczenie budowy systemu monitoringu wizyjnego oraz systemu służb ratowniczych i bezpieczeństwa publicznego;
- 4) dopuszczenie lokalizacji infrastruktury ładowania drogowego transportu publicznego oraz ogólnodostępnych stacji ładowania;
- 5) dopuszczenie lokalizacji urządzeń i obiektów służących ochronie zasobów wodnych oraz ochronie przeciwpowodziowej i gospodarce wodami opadowymi i roztopowymi;
- 6) dopuszczenie stosowania odnawialnych źródeł energii, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych zgodnie z przepisami odrębnymi z zastrzeżeniem §3 ust. 3 pkt 3 lit. e, g oraz §3 ust. 9 pkt 8;
- 7) dopuszczenie zbierania, magazynowania i przetwarzania odpadów na terenie **1U-P-IO**;
- 8) zakaz stosowania instalacji fotowoltaicznych na terenie **1MW**.

10. W zakresie **sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów** dopuszcza się na terenach **Z**, w sezonie letnim, lokalizację takich obiektów jak: przekrycia namiotowe, stragany wyłącznie na czas organizacji wydarzeń o charakterze sportowym, rozrywkowym lub kulturalnym, a także związanych z usługami turystyki, sportu i rekreacji, wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i turystyczną z zastrzeżeniem §3 ust. 5 pkt 3.

11. W zakresie **granic terenów zamkniętych i ich stref ochronnych** ustala się położenie części obszaru objętego planem, oznaczonego na rysunku planu, w granicach strefy ochronnej od kompleksu wojskowego Poznań – Babki - terenu zamkniętego resortu obrony narodowej, wyznaczonego przez właściwego Ministra na podstawie przepisów odrębnych.

Rozdział 2.

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

§ 4. 1. Dla **terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej**, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MW** ustala się:

- 1) nakaz zachowania istniejących budynków mieszkalnych wielorodzinnych;
- 2) nakaz uwzględnienia ustaleń zawartych w § 3 ust. 3 pkt 1, 3-5;
- 3) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) budynków garażowo-gospodarczych,
 - 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: 20% powierzchni działki budowlanej;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,01 do 0,6;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 40% powierzchni działki budowlanej;
- 4) wysokość:
 - a) budynków mieszkalnych wielorodzinnych: do 3 kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 12 m do najwyższego punktu kalenicy,
 - b) budynków garażowo-gospodarczych: 1 kondygnacja nadziemna i nie więcej niż 6 m dla dachów stromych do najwyższego punktu kalenicy lub nie więcej niż 4 m dla dachów płaskich,
 - c) wiat: nie więcej niż 4 m;

5) geometria i pokrycie dachów:

a) budynków mieszkalnych wielorodzinnych:

- dachy strome,
- pokrycie dachów: zgodne z §3 ust. 3 pkt 3 lit. a i f,

b) budynków garażowo-gospodarczych oraz wiat:

- dachy płaskie lub strome,
- pokrycie dachów: zgodne z §3 ust. 3 pkt 3 lit. a i f;

6) nakaz zapewnienia miejsc postojowych zgodnie z § 3 ust. 8 pkt 8.

§ 5. 1. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **2MW** ustala się:

1) nakaz zachowania istniejących budynków mieszkalnych wielorodzinnych;

2) nakaz uwzględnienia ustaleń zawartych w § 3 ust. 3 pkt 1, 3-5;

3) dopuszczenie lokalizacji:

- a) budynków garażowo-gospodarczych,
- 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: 20% powierzchni działki budowlanej;

2) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,01 do 0,6;

3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 40% powierzchni działki budowlanej;

4) wysokość:

a) budynków mieszkalnych wielorodzinnych: do 3 kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 12 m do najwyższego punktu kalenicy,

b) budynków garażowo-gospodarczych: 1 kondygnacja nadziemna i nie więcej niż 6 m dla dachów stromych do najwyższego punktu kalenicy lub nie więcej niż 4 m dla dachów płaskich,

c) wiat: nie więcej niż 4 m;

5) geometria i pokrycie dachów:

a) budynków mieszkalnych wielorodzinnych:

- dachy strome,

- pokrycie dachów: dachówka lub materiał dachówkopodobny z zastrzeżeniem §3 ust. 3 pkt 3 lit. a i f,

b) budynków garażowo-gospodarczych oraz wiat:

- dachy płaskie lub strome,
- pokrycie dachów: dowolne z zastrzeżeniem §3 ust. 3 pkt 3 lit. a i f;

6) nakaz zapewnienia miejsc postojowych zgodnie z § 3 ust. 8 pkt 8.

§ 6. 1. Dla **terenów usług**, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1U**, **2U**, **3U**, **4U**, **5U**, **6U**, **7U**, **8U** ustala się:

- 1) lokalizację budynków i obiektów usługowych z zastrzeżeniem § 3 ust. 7 pkt 2;
- 2) dopuszczenie zachowania, remontu, przebudowy budynków w zabudowie mieszkaniowej z zastrzeżeniem § 3 ust. 7 pkt 2;
- 3) zakaz lokalizacji budynków na terenie **6U**;
- 4) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) wiat,
 - b) dojść i dojazdów.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy: 45% powierzchni działki budowlanej;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,01 do 0,9;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 20% powierzchni działki budowlanej;
- 4) wysokość:
 - a) budynków i obiektów usługowych: do 2 kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 10 m dla dachów stromych do najwyższego punktu kalenicy lub nie więcej niż 8 m dla dachów płaskich,
 - b) wiat: nie więcej niż 5 m;

5) geometria i pokrycie dachów: dowolne;

6) nakaz zapewnienia miejsc postojowych zgodnie z § 3 ust. 8 pkt 8.

§ 7. 1. Dla terenów usług lub produkcji, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1U-P**, **2U-P** ustala się:

- 1) lokalizację:
 - a) budynków usługowych,
 - b) budynków produkcyjnych, składów i magazynów,

- c) obiektów budowlanych związanych z funkcją terenu;
- 2) nakaz realizacji zieleni izolacyjnej w miejscach oraz o szerokości określonej na rysunku planu;
- 3) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych o mocy przekraczającej 100kV wyłącznie na dachach budynków, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych,
 - b) wiat,
 - c) dojeżdż i dojazdów.
- 2. Na terenach wymienionych w ust. 1, ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - 1) maksymalna powierzchnia zabudowy: 60% powierzchni działki budowlanej;
 - 2) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) na terenie **1U-P** od 0,01 do 2,4,
 - b) na terenie **2U-P** od 0,01 do 1,8;
 - 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 15% powierzchni działki budowlanej;
 - 4) wysokość:
 - a) budynków usługowych, produkcyjnych, składów i magazynów, obiektów związanych z funkcją terenu:
 - na terenie **1U-P** nie więcej niż 16 m,
 - na terenie **2U-P** nie więcej niż 12 m,
 - b) wiat: nie więcej niż 6 m;
 - 5) geometria i pokrycie dachów: dowolne;
 - 6) nakaz zapewnienia miejsc postojowych zgodnie z § 3 ust. 8 pkt 8 i 9.
- § 8.** 1. Dla terenu usług lub produkcji lub gospodarowania odpadami, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U-P-IO** ustala się:
 - 1) lokalizację:
 - a) budynków usługowych,
 - b) budynków produkcyjnych, składów i magazynów,
 - c) obiektów budowlanych związanych z funkcją terenu,
 - d) obiektów i urządzeń służących gospodarowaniu odpadami;
 - 2) nakaz realizacji zieleni izolacyjnej w miejscach oraz o szerokości określonej na rysunku planu;

3) dopuszczenie lokalizacji:

- a) urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych o mocy przekraczającej 100kV wyłącznie na dachach budynków z wyłączeniem elektrowni wiatrowych,
- 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: 15% powierzchni działki budowlanej;
- 4) wysokość:
 - a) budynków usługowych, produkcyjnych, składów i magazynów, obiektów związanych z funkcją terenu oraz obiektów i urządzeń służących gospodarowaniu odpadami: nie więcej niż 16m,
 - b) wiat: nie więcej niż 6 m;
- 5) geometria i pokrycie dachów: dowolne;
- 6) nakaz zapewnienia miejsc postojowych zgodnie z § 3 ust. 8 pkt 8.

§ 9. 1. Dla **terenu drogi głównej**, oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1KDG**, ustala się:

- 1) klasyfikację drogi: droga klasy głównej;
- 2) lokalizację urządzeń infrastruktury drogowej zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dopuszczenie wyznaczenia miejsc postojowych dla rowerów.

§ 10. 1. Dla **terenów dróg dojazdowych**, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD** ustala się:

- 1) klasyfikację drogi: droga klasy dojazdowej;
- 2) lokalizację infrastruktury drogowej zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) ochronę pomnika przyrody na terenie **1KDD** określonego na rysunku planu zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Na terenach wymienionych w ust. 1, ustala się następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) zagospodarowanie terenów zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 11. 1. Dla **terenu drogi dojazdowej lub komunikacji kolejowej i szynowej**, oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1KDD-KK**, ustala się:

- 1) klasyfikację drogi: droga klasy dojazdowej;
- 2) lokalizację urządzeń i obiektów infrastruktury drogowej, kolejowej i szynowej, w tym obiektu mostowego oraz infrastruktury kolejowej i szynowej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszczenie lokalizacji dróg rowerowych.

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

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 12. 1. Dla **terenu komunikacji pieszo-rowerowej lub zieleni urządzonej**, oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1KP-ZP**, ustala się:

- 1) klasyfikację drogi: droga pieszo - rowerowa;
- 2) lokalizację infrastruktury drogowej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) lokalizację zieleni urządzonej;
- 4) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) plenerowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych,
 - b) wiat,
 - c) tymczasowych obiektów usługowych związanych z funkcją terenu,
 - d) obiektów użyteczności publicznej,
 - e) ścieżek pieszych,
 - f) dróg rowerowych,
 - g) dojść i dojazdów;
- 5) zakaz lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy wiat, tymczasowych obiektów usługowych związanych z funkcją terenu oraz obiektów użyteczności publicznej: 30 m²;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy: 0 do 0,1;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 60% powierzchni działki budowlanej;
- 4) wysokość:
 - a) tymczasowych obiektów usługowych związanych z funkcją terenu, obiektów użyteczności publicznej: 1 kondygnacja nadziemna i nie więcej niż 4 m,
 - b) wiat: nie więcej niż 4 m;
- 5) geometria i pokrycie dachów: dowolne.

§ 13. 1. Dla terenu placu lub rynku lub zieleni urządzonej, oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1KOR-ZP ustala się:**

- 1) lokalizację placu;
- 2) lokalizację zieleni urządzonej;
- 3) lokalizację ogrodu jordanowskiego;
- 4) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) wiat,
 - b) urządzeń rekreacji plenerowej,
 - c) tymczasowych obiektów budowlanych służących organizacji wydarzeń plenerowych,
 - d) obiektów użyteczności publicznej,
 - e) infrastruktury drogowej zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) obiektów i urządzeń obsługi uczestników ruchu,
 - g) fontann, form rzeźbiarskich, pomników oraz masztów,
 - h) miejsc postojowych dla rowerów,
 - i) dojść i dojazdów,
 - j) sceny plenerowej;
- 5) zakaz lokalizacji miejsc postojowych.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy wiat, tymczasowych obiektów budowlanych służących organizacji wydarzeń plenerowych oraz obiektów użyteczności publicznej: 35 m²;

- 2) wskaźnik intensywności zabudowy: 0 do 0,2;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50% powierzchni terenu;
- 4) wysokość:
 - a) tymczasowych obiektów budowlanych służących organizacji wydarzeń plenerowych: jedna kondygnacja nadziemna i nie więcej niż 10 m,
 - b) sceny plenerowej: nie więcej niż 0,5 m,
 - c) masztów: nie więcej niż 8 m;
- 5) geometria i pokrycie dachów: dowolne, z zastrzeżeniem §3 ust. 3 pkt 3 lit. f.

§ 14. 1. Dla terenów elektroenergetyki, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1IE**, **2IE** ustala się:

- 1) lokalizację stacji transformatorowej;
- 2) dopuszczenie dojazdów i dojazdów.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy stacji transformatorowej: 100% powierzchni działki budowlanej;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,01 do 1;
- 3) wysokość stacji transformatorowej: nie więcej niż 4 m;
- 4) geometria i pokrycie dachu stacji transformatorowej: dowolne.

§ 15. Dla terenu wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1WS** ustala się:

- 1) zachowanie terenu wód powierzchniowych śródlądowych;
- 2) zachowanie zbiornika wodnego jako otwartego, ogólnodostępnego;
- 3) dopuszczenie lokalizacji: urządzeń hydrotechnicznych, mostów, pomostów i kładek, w tym obiektów pływających;
- 4) dopuszczenie prac regulacyjnych oraz zmiany przebiegu linii brzegowej w celu dostosowania do potrzeb rekreacji lub ochrony przeciwpowodziowej.

§ 16. Dla terenu wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczonego na rysunku planu symbolem: **2WS** ustala się:

- 1) zachowanie terenu wód powierzchniowych śródlądowych;
- 2) nakaz uwzględnienia strefy ochrony pośredniej ujęcia wody „Dębina” w Poznaniu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) przystani rzecznej,

- b) urządzeń hydrotechnicznych,
 - c) mostów, pomostów i kładek,
 - d) obiektów pływających;
- 4) dopuszczenie prac regulacyjnych linii brzegowej;
- 5) dopuszczenie ukształtowania linii brzegowej w celu umożliwienia lokalizacji przystani rzecznej.

§ 17. 1. Dla **terenów zieleni**, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1Z, 2Z, 3Z, 4Z** ustala się:

- 1) lokalizację zieleni;
- 2) lokalizację wód powierzchniowych takich jak: ciek, rowy, stawy i zbiorniki wodne, w tym zbiorniki retencyjne;
- 3) nakaz uwzględnienia strefy ochrony pośredniej ujęcia wody „Dębina” w Poznaniu na terenie **4Z** zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) tymczasowych obiektów budowlanych związanych z funkcją terenu z wyłączeniem obiektów kubaturowych, z zastrzeżeniem §3 ust. 5 pkt 6 lit. b,
 - b) urządzeń hydrotechnicznych,
 - c) mostów, pomostów i kładek, w tym obiektów pływających,
 - d) plenerowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych,
 - e) wiat,
 - f) dojść i dojazdów,
 - g) dróg rowerowych.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy wiat: 25 m²;
- 2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 80% powierzchni działki budowlanej;
- 3) wysokość:
 - a) wiat: nie więcej niż 4 m,
 - b) tymczasowych obiektów budowlanych związanych z funkcją terenu: nie więcej niż 10 m;
- 4) geometria i pokrycie dachów: dowolne;
- 5) zakaz lokalizacji miejsc postojowych;

6) ukształtowanie nawierzchni w sposób umożliwiający lokalizację przystani rzecznej na terenie **4Z**.

Rozdział 3.

Przepisy końcowe

§ 18. 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 **MW, U, U-P** - 30%;
- 2) pozostałych terenów - 0%.

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

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

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Kocie Doły” – etap 1

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) Rada Miasta Luboń stwierdza, że w ustawowym terminie wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Kocie Doły” – etap 1 wpłynęły 22 uwagi do projektu planu miejscowego, w tym 1 dotyczyła również prognozy oddziaływania na środowisko oraz propozycji ustanowienia wielkoobszarowego terenu zdegradowanego. Spośród 22 uwag, 3 uwagi zostały uwzględnione, zaś pozostałe zostały nieuwzględnione.

W związku z nieuwzględnieniem przez Burmistrza Miasta Luboń części uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Kocie Doły” – etap 1 złożonych w trakcie trwania konsultacji społecznych w dniach od 1 września 2025 r. do 28 września 2025 r. Rada Miasta Luboń rozstrzyga co następuje:

1. Uwaga nr 4 (w wykazie uwag) dotycząca sprzeciwu wobec działalności o charakterze gospodarowania odpadami w związku z bliskością zabudowy mieszkaniowej, Wielkopolskiego Parku Narodowego i rzeki Warty;

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona;

Uzasadnienie: uwaga jest spreczna z polityką Miasta w zakresie gospodarowania miejskim mieniem komunalnym i obowiązkami gminy w zakresie gospodarowania odpadami.

2. Uwagi nr 5-19 (w wykazie uwag) dotyczące sprzeciwu wobec ustaleń planu dotyczących terenów usług i produkcji oraz gospodarowania odpadami;

Rozstrzygnięcie: uwagi nieuwzględnione;

Uzasadnienie: uwagi są sprzeczne ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Luboń w zakresie przeznaczenia terenów oraz polityką Miasta i obowiązkami gminy w zakresie gospodarowania odpadami. Projekt planu zawiera zapisy ograniczające wpływ inwestycji na środowisko, w tym ograniczenie rodzaju działalności możliwej do realizacji na jego terenie.

3. Uwaga nr 20 (w wykazie uwag) dotycząca zmiany przeznaczenia terenów usługowych 1U – 8U na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MJ lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW o niskiej lub średniej intensywności;

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona;

Uzasadnienie: uwaga jest sprzeczna z przepisami odrębnymi w zakresie ograniczeń jakie nakłada rozporządzenie Wojewody Wielkopolskiego Nr 40/07 z dnia 31 grudnia 2007 r. (Dz. Urz. Woj. Wlkp. z 2008 r. Nr 1, poz. 1) zmieniające rozporządzenie Wojewody Wielkopolskiego Nr 82/03 z dnia 17 grudnia 2003 r. (Dz. Urz. Woj. Wlkp. z 2003 r., Nr 200, poz. 3873) w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska wojskowego Poznań - Krzesiny w Poznaniu. Dla nieruchomości położonych w strefie I obszaru ograniczonego użytkowania (w tym terenów 1U-8U) obowiązuje zakaz przeznaczenia terenu m.in. pod budowę budynków mieszkalnych.

4. Uwaga nr 21 (w wykazie uwag):

Uwaga dotycząca braku prawidłowych uzgodnień z odpowiednimi organami oraz rozbieżności w zakresie uzgodnionych zapisów;

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona;

Uzasadnienie: Uwaga jest bezzasadna.

W zakresie zarzutu braku prawidłowych uzgodnień z odpowiednimi organami: projekt planu miejscowego został pozytywnie uzgodniony m.in. z Wielkopolskim Parkiem Narodowym, Marszałkiem Województwa Wielkopolskiego, a także uzgodniony z Dyrektorem Okręgowego Urzędu Górniczego oraz zaopiniowany przez Geologa Powiatowego, Geologa Wojewódzkiego oraz Głównego Geologa Kraju, w tym w trybie art. 25 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W zakresie zarzutu rozbieżności zapisów uzgodnionych podczas etapu opiniowania i uzgadniania: zgodnie za art. 17 ust. 9 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2023, poz. 977 ze zm.), po zakończeniu tej części procedury wprowadza się zmiany do projektu planu miejscowego, a następnie ogłasza, w sposób określony w ustawie o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu.

Uwaga dotycząca ustalenia zakazu zabudowy na terenach znajdujących się w zasięgu otuliny Wielkopolskiego Parku Narodowego lub dopuszczenia wyłącznie niskiej zabudowy magazynowej do przechowywania towarów nieszkodliwych;

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona;

Uzasadnienie: Projekt planu zawiera zapisy ograniczające wpływ inwestycji na środowisko, w tym ograniczenie rodzaju działalności możliwej do realizacji na terenie. Dopuszczenie wyłącznie niskiej zabudowy magazynowej jest sprzeczne z celem przystąpienia do procedury planistycznej.

Uwaga dotyczy również Prognozy oddziaływania na środowisko.

Uwaga dotyczy również propozycji ustanowienia wielkoobszarowego terenu zdegradowanego.

5. Uwaga nr 22 (w wykazie uwag) dotycząca doprecyzowania zarówno w części tekstowej projektu planu miejscowego, jak i części graficznej (w legendzie), iż tereny 1KDD-KK (ul. Romana Maya) oraz 2KDD (część ul. Chemików) stanowią drogi publiczne;

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona;

Uzasadnienie: uwaga jest bezzasadna, gdyż oznaczenie jest zgodne z rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wszystkie drogi wyznaczone w projekcie planu miejscowego zgodnie z ww. rozporządzeniem zostały zakwalifikowane jako drogi publiczne.

Załącznik nr 3 do uchwały nr XVIII/.../2025
Rady Miasta Luboń
z dnia 20 listopada 2025 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Kocie Doły” – etap 1, 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 2024 r. poz. 1130 ze zm.) Rada Miasta Luboń rozstrzyga co następuje:

1. Na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „Kocie Doły” – etap 1 przewiduje się następujące inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, komunikacji i inżynierii: budowa, modernizacja i przebudowa infrastruktury: drogowej, technicznej i komunikacyjnej.

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

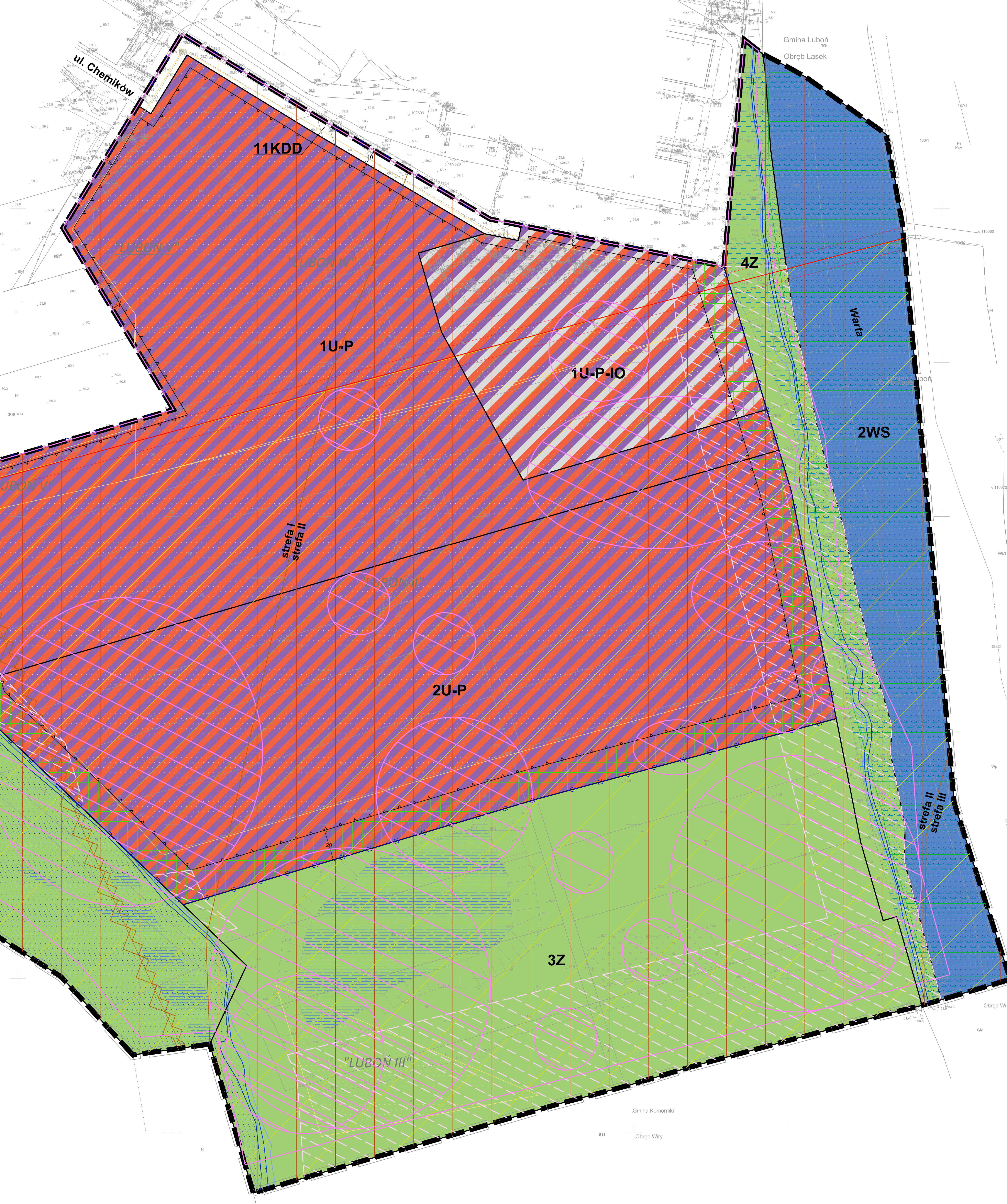
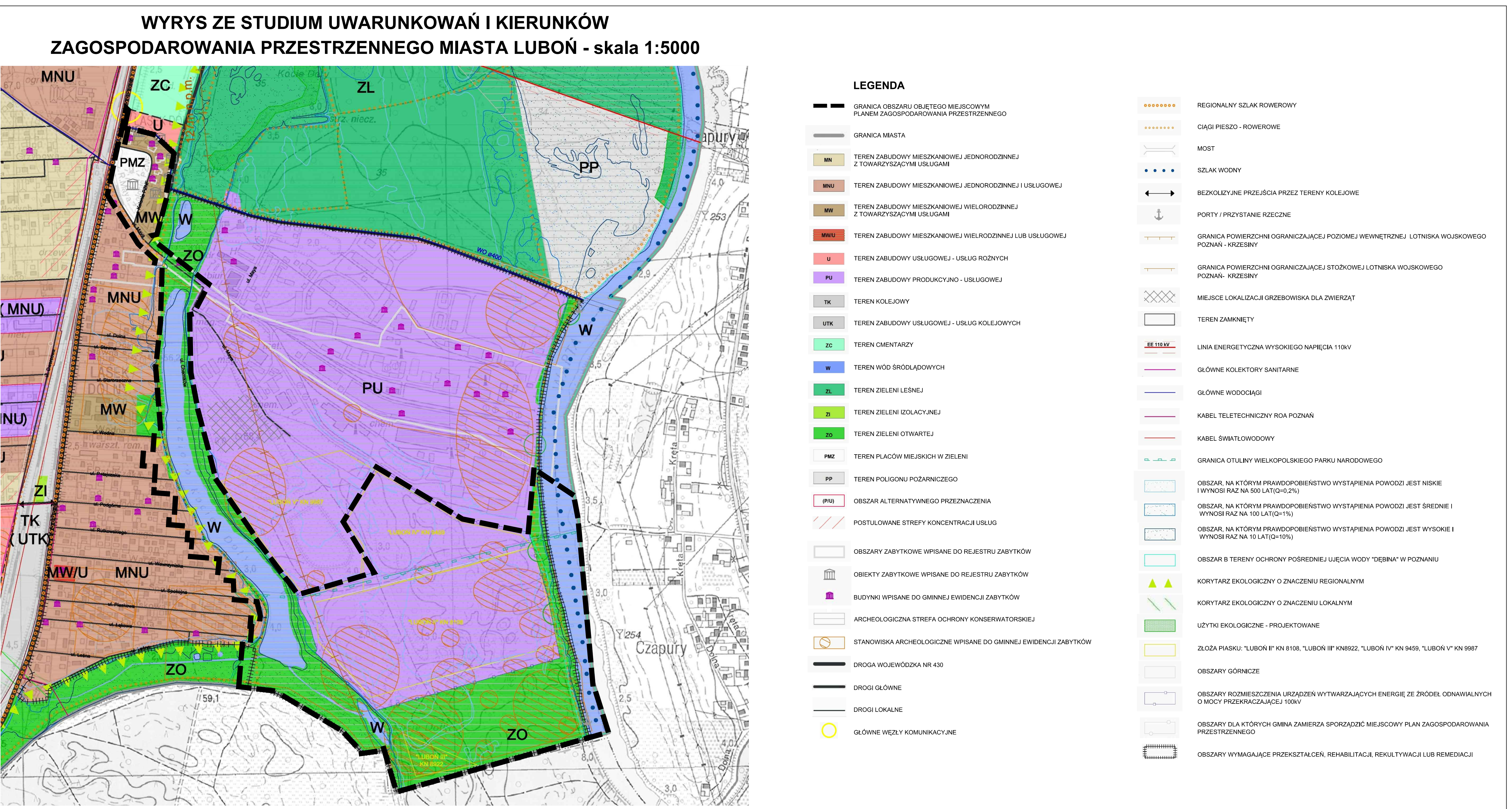
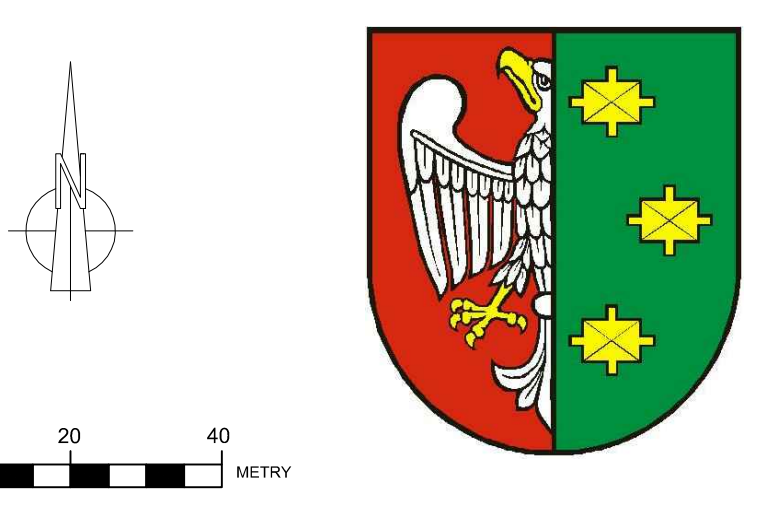
Załącznik nr 4 do uchwały nr
XVIII/.../2025
Rady Miasta Luboń
z dnia 20 listopada 2025 r.
Zalacznik4.gml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia
27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego "Kocie Doły" - etap 1

Załącznik nr 1 do uchwały nr Rady Miasta Luboń z dnia

skala 1:1000



Uzasadnienie

Zgodnie z art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, należy do zadań własnych gminy.

Miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego „Kocie Doły” - etap 1 opracowany został zgodnie z uchwałą nr LVII/420/2023 Rady Miasta Luboń z dnia 16 marca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Kocie Doły”. Procedura planistyczna rozpoczęta została w celu uporządkowania ustaleń dotyczących terenów zieleni wzdłuż zbiornika Kocie Doły, aktywizacji gospodarczej południowo-wschodniej części miasta, a także ustalenia zasad zagospodarowania przestrzeni na terenie nieobjętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Uchwałą objęto obszar o powierzchni ok. 51,6 ha.

Projekt planu opracowano zgodnie z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688).

W trakcie procedury planistycznej podjęto decyzję o etapowaniu planu miejscowego. Z obszaru planu wyłączono teren, przez który ma przebiegać planowana droga powiatowa.

Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Luboń obszar objęty miejscowym planem obejmuje w swych granicach:

- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej (MNU),
- tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z towarzyszącymi usługami (MW),
- teren zabudowy produkcyjno-usługowej (PU),
- teren wód śródlądowych (W),
- teren zieleni otwartej (ZO),
- teren placu miejskiego w zieleni (PMZ),
- tereny dróg publicznych.

Obszar objęty miejscowym planem znajduje się na obszarze wskazanym w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Luboń jako obszar wymagający przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji. Ustalenia planu uwzględniają powyższe wymagania poprzez

wskazane przeznaczenie terenów, zasady ich zagospodarowania oraz ustalenia dotyczące ochrony środowiska oraz zabytków.

W granicach opracowania planu znajduje się teren objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „Kocie Doły” zatwierdzonym uchwałą nr XXXVII/227/2013 Rady Miasta Luboń z dnia 24 października 2013 r., miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Miasta Luboń - „Dolny Lasek”, przyjętym uchwałą nr XXVI/126/2004 Rady Miasta Luboń z dnia 30 września 2004 r., miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Miasta Luboń „Fosfory”, przyjętym uchwałą nr XXIV/133/2008 Rady Miasta Luboń z dnia 15 października 2008 r. oraz teren w rejonie ul. Kolonia PZNF, na którym nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Obszar planu obejmuje fragment obszaru chronionego krajobrazu, dla którego wyznaczono w Audycie krajobrazowym województwa wielkopolskiego, przyjętym przez Sejmik Województwa Wielkopolskiego Uchwałą Nr LI/1000/23 z dnia 27 marca 2023 roku w sprawie uchwalenia Audytu krajobrazowego województwa wielkopolskiego, obszar krajobrazu priorytetowego, dla którego rekomendacje uwzględniono w planie miejscowym.

Stosownie do art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) w uzasadnieniu przedstawia się:

1. sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, to jest:

1)wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury: uwzględniono poprzez wyznaczenie linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, wyznaczenie linii zabudowy oraz parametrów zabudowy zgodnie z ustaleniami studium;

1a) potrzeby zrównoważonego rozwoju: uwzględniono poprzez ustalenie przeznaczenia terenu umożliwiającego rozwój społeczno-gospodarczy, w tym ochronę złóż kopalin oraz zapisy odnoszące się do utrzymania terenów wolnych od zabudowy zagospodarowanych zielenią, ponadto wyznaczono tereny zieleni stanowiące bufor ochronny od obszarów cennych przyrodniczo;

2)walory architektoniczne i krajobrazowe: uwzględniono poprzez zawarcie ustaleń określających sposób zagospodarowania poszczególnych terenów, wskazanie rodzaju obiektów budowlanych dopuszczonych do lokalizacji, formę, gabaryty nowej zabudowy oraz sposób jej sytuowania, a także uwzględniając ochronę krajobrazu priorytetowego wyznaczonego w audycie krajobrazowym;

3)wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz ochrony złóż kopalin oraz zmniejszenia podatności na zmiany klimatu: uwzględniono poprzez zawarcie ustaleń dotyczących lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na

środowisko, zapewnienie powierzchni biologicznie czynnej, wyznaczenia zieleni izolacyjnej, zabezpieczenia istniejących zbiorników wodnych oraz istniejących gruntów leśnych, a także umożliwienie tworzenia urządzeń i obiektów służących gospodarowaniu wodami. Uwzględniono także ograniczenia w zagospodarowaniu obszaru zlokalizowanego w otulinie Wielkopolskiego Parku Narodowego, a także ochronę złóż kopalin piasków i żwirów występujących na terenie objętym planem;

4)wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: spełniono poprzez wprowadzenie ustaleń dla obiektów zabytkowych wpisanych do rejestru zabytków, obiektów zabytkowych ujętych w gminnej ewidencji zabytków, strefy historycznego układu urbanistycznego wpisanego do rejestru zabytków województwa wielkopolskiego pod nr rej. 794/Wlkp/A, archeologicznej strefy ochrony konserwatorskiej oraz stanowisk archeologicznych wskazanych na rysunku planu zgodnie z Archeologicznym Zdjęciem Polski. Na terenie objętym ustaleniami planu miejscowego brak jest dóbr kultury współczesnej – dlatego zrezygnowano z wprowadzania regulacji w tym zakresie;

5)wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia: uwzględniono poprzez zawarcie ustaleń określających dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku, a także uwzględnienie ograniczeń wynikających z wyznaczenia stref ograniczonego użytkowania od lotniska wojskowego Poznań – Krzesiny. Ponadto uwzględniono ograniczenia w zagospodarowaniu na terenach położonych w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, a także oddziaływania pól elektromagnetycznych i promieniowania niejonizującego. Uwzględniono także ograniczenia wynikające z lokalizacji terenu planu w granicy strefy ochrony pośredniej ujęcia wody „Dębina” w Poznaniu.

6)potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami uwzględniono poprzez zawarcie ustaleń nakazujących lokalizację miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

7)walory ekonomiczne przestrzeni: uwzględniono poprzez utrzymanie istniejącego przeznaczenia terenu. Plan umożliwia także powstanie nowej zabudowy umożliwiającej prowadzenie działalności gospodarczej.

8)prawa własności: uwzględniono poprzez zawarcie ustaleń chroniących nieruchomości sąsiednie przed negatywnym oddziaływaniem realizowanych inwestycji, a także uwzględnienie złożonych wniosków i uwag;

9)potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa: zostały zapewnione poprzez uwzględnienie ograniczeń wynikających z objęcia zasięgiem strefy ochronnej terenu zamkniętego resortu obrony narodowej wyznaczonego przez właściwego Ministra na podstawie przepisów odrębnych oraz zasięgu strefy powierzchni ograniczającej zabudowę (BRA) dla lotniczych urządzeń naziemnych (LUN);

10)potrzeby interesu publicznego: uwzględniono poprzez zapewnienie miejsc rekreacji i wypoczynku takich jak Park Siewcy (teren 1KOR-ZP), tereny zieleni, w tym w otulinie Wielkopolskiego Parku Narodowego (tereny Z), a także poprzez wyznaczenie dróg oraz terenów dróg pieszo-rowerowych w celu zapewnienia ciągłości i spójności systemu komunikacji pieszej i rowerowej oraz umożliwienie obsługi obszaru transportem publicznym. Ponadto uwzględniono możliwość rozwoju i funkcjonowania elementów komunalnego systemu gospodarki odpadami;

11)potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej: uwzględniono poprzez zawarcie ustaleń umożliwiających rozbudowę i budowę oraz powiązanie z układem zewnętrznym sieci uzbrojenia terenu, w tym sieci szerokopasmowych;

12)zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej: procedura formalno-prawna sporządzania planu została przeprowadzona w trybie art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) i art. 39 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1112 ze zm.) stosownie do ich wymogów oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.

Opublikowano ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu i ogłoszenie o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu w prasie lokalnej. Zarówno obwieszczenia, jak i uchwała intencyjna czy komplet dokumentów wyłożonych do publicznego wglądu zostały zamieszczone na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej (BIP), o czym powiadomiono w ogłoszeniach i obwieszczeniach zgodnie z przepisami.

W dniach od 1 września 2025 r. do 28 września 2025 r. projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu i poddany dyskusji publicznej, która odbyła się w dniu 15 września 2025 r. W terminie przewidzianym do składania uwag wpłynęły 22 uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym jedna dotyczyła także Prognozy oddziaływania na środowisko oraz propozycji ustanowienia wielkoobszarowego terenu zdegradowanego, które zostały rozstrzygnięte przez Burmistrza Miasta Luboń;

13)zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych: uwzględniono poprzez zapewnienie możliwości wglądu do dokumentacji planistycznej i możliwość zapoznania się z proponowanymi rozwiązaniami;

14)potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności: uwzględniono poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury

technicznej oraz ograniczeń wynikających z lokalizacji terenu planu w granicy strefy ochrony pośredniej ujęcia wody „Dębina” w Poznaniu;

15) potrzebę zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska uwzględniono poprzez zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii.

2. sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dotyczących 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 2024 r. poz. 1130 ze zm.),

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

3. sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, to jest uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni poprzez lokalizację nowej zabudowy zaprojektowanej jako rozszerzenie istniejących funkcji mieszkalnych, usługowych, produkcyjnych, z dostępem do dróg publicznych.

4. zgodność z Uchwałą nr XXVI/198/2020 Rady Miasta Luboń z dnia 22 października 2020 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Luboń oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego: miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Kocie Doły”, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Dolny Lasek” oraz miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Fosfory” uznano za nieaktualne i wymagające zmiany.

5. sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania, o którym mowa w art. 2 pkt 4 ustawy z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami: uwzględniono poprzez zawarcie ustaleń adekwatnych do zakresu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, to jest dostępności do dróg publicznych i zapewnienia miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

Wszelkie obiekty budowlane, możliwe do realizacji na podstawie ustaleń planu będą projektowane zgodnie z zasadami techniczno-budowlanymi, określonymi w przepisach odrębnych, w szczególności zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 418 ze zm.) oraz zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1225 ze zm.).

6.wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy, przedstawiono w prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Plan nie obejmuje terenów produkcji rolnej, zatem nie uwzględniano w nim potrzeb związanych z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej.

W związku z zachowaniem trybu sporządzania miejscowego planu, wymaganego ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz zachowaniem zgodności z polityką przestrzenną gminy, określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Luboń, podjęcie niniejszej uchwały jest zasadne.