



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 14 lipca 2016 r.

Poz. 4609

UCHWAŁA NR XXX/272/2016 RADY MIEJSKIEJ GMINY POBIEDZISKA

z dnia 21 czerwca 2016 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie drogi krajowej i torów kolejowych na wschód od Pobiedzisk.

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

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie drogi krajowej i torów kolejowych na wschód od Pobiedzisk po stwierdzeniu, że nie narusza ona ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pobiedziska, zwaną dalej planem.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu, zwany dalej „rysunkiem”, zatytułowany „Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie drogi krajowej i torów kolejowych na wschód od Pobiedzisk” w skali 1 : 1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Gminy Pobiedziska w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

3. Granicę obszaru objętego planem przedstawia rysunek.

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

- 1) **budynku pomocniczym** – należy przez to rozumieć budynek garażowy, budynek gospodarczy lub budynek garażowo-gospodarczy;
- 2) **działce** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- 3) **działce narożnej** – należy przez to rozumieć działkę położoną przy dwóch drogach publicznych o odrębnej klasyfikacji lub działkę położoną przy drodze publicznej i drodze wewnętrznej;
- 4) **ekologicznych paliwach** – należy przez to rozumieć paliwa charakteryzujące się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi, takie jak paliwa płynne, gazowe i stałe (np. biomasa i drewno) oraz alternatywne źródła energii;
- 5) **intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;

- 6) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię określającą dopuszczalną minimalną odległość ściany budynku od linii rozgraniczającej terenu;
- 7) **ogrodzeniu ażurowym** – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym udział powierzchni pełnej wynosi najwyżej 30%;
- 8) **ogrodzeniu pełnym** – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym powierzchnia ażurowa jest mniejsza niż 70%;
- 9) **sieciach infrastruktury technicznej** – rozumie się przez to elementy sieci wodociągowych, kanalizacyjnych, gazowych, ciepłowniczych, elektroenergetycznych oraz telekomunikacyjnych;
- 10) **tablicy informacyjnej** – należy przez to rozumieć element systemu informacji gminnej, informacji turystycznej, przyrodniczej lub edukacji ekologicznej;
- 11) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 12) **zieleni izolacyjno - krajobrazowej** – należy przez to rozumieć zadrzewienia i zakrzewienia, głównie zimozielone formowane w kształcie pasów lub szpalerów, wzdłuż linii rozgraniczających tereny.

§ 3. Na obszarze objętym planem ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN**;
- 2) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku symbolami **1U, 2U, 3U**;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U**;
- 4) tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1P/U, 2P/U, 3P/U, 4P/U, 5P/U, 6P/U, 7P/U, 8P/U, 9P/U, 10P/U, 11P/U, 12P/U**;
- 5) teren infrastruktury technicznej gazowniczej, oznaczony na rysunku planu symbolem **G**;
- 6) tereny zieleni izolacyjnej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1ZI, 2ZI, 3ZI, 4ZI**;
- 7) tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone na rysunku planu symbolami **1WS, 2WS, 3WS, 4WS**;
- 8) teren drogi publicznej klasy głównej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDG**;
- 9) tereny dróg publicznych klasy zbiorczej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1KDZ, 2KDZ, 3KDZ, 4KDZ**;
- 10) tereny dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1KDL, 2KDL, 3KDL**;
- 11) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1KDD, 2KDD**;
- 12) tereny dróg wewnętrznych oznaczone na rysunku planu symbolami **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW**.

§ 4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji, budowania i rozbudowywania obiektów budowlanych i urządzeń, które wpływają negatywnie na ład przestrzenny za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, dla których zastosowanie mają przepisy odrębne, w tym:
 - a) tymczasowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem urządzeń zaplecza budów lokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie terenu budowy,
 - b) ogrodzeń pełnych z elementów prefabrykowanych,
 - c) stosowania dla elewacji i dachu kolorystyki o odcieniach różu, fioletu, zieleni, i niebieskiego,
 - d) oświetlania obiektów w sposób powodujący oślepienie uczestników ruchu.
- 2) dopuszczenie:

- a) na terenach **U**, **MN/U** i **P/U** lokalizacji reklam na ogrodzeniach i budynkach w sposób nieprzesłaniający istotnych elementów architektonicznych elewacji budynków, np. okien, gzymsów, itp.,
 - b) umieszczenia szyldów na ogrodzeniu działek od strony terenów komunikacji lub na elewacji budynków wyłącznie na wysokości kondygnacji parteru,
 - c) przebudowy i nadbudowy istniejących budynków zlokalizowanych poza ustaloną na rysunku planu linią zabudowy, z zakazem ich rozbudowy poza linię zabudowy oraz zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu,
 - d) lokalizacji dojazdów, obiektów małej architektury oraz sieci infrastruktury technicznej;
 - e) dowolnego kształtowania proporcji przeznaczenia lub wybór tylko jednego przeznaczenia na terenach **MN/U**;
 - f) lokalizacji urządzeń reklamowych (reklam, szyldów) od strony terenu **KDG** wymaga zachowania warunków odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi, określonych w przepisach odrębnych oraz nie może powodować uciążliwości dla użytkownika drogi, takich jak np.: utrudnienie czytelności informacji drogowiskazowej, ograniczenie widoczności, olśnienie.
- 3) krycie dachów stromych dachówką lub materiałem dachówko podobnym.

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

- 1) ochronę powierzchni ziemi, powietrza i wód zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) ochronę obszarów głównych zbiorników wód podziemnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) nakaz wykorzystywania nadmiaru mas ziemnych pozyskanych podczas prac budowlanych w obrębie terenu lub usuwania ich zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy oraz przepisami odrębnymi;
- 4) gromadzenie i segregację odpadów w miejscach ich powstawania oraz zagospodarowanie ich zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy oraz przepisami o odpadach;
- 5) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko na terenach **1MN**, **2MN**, **3MN**, **4MN**, **5MN**, **6MN**, **7MN**, **8MN**, **1MN/U**, **2MN/U**, **3MN/U**, **4MN/U**, **5MN/U** oraz **1P/U**, **2P/U**, **3P/U**, **4P/U** z wyjątkiem inwestycji celu publicznego w zakresie infrastruktury technicznej;
- 6) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko na terenach **1U**, **2U**, **3U**;
 - b) przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko na terenach **5P/U**, **6P/U**, **7P/U**, **8P/U**, **9P/U**, **10P/U**, **11P/U**, **12P/U** oraz **G**;
- 7) zakaz wprowadzania funkcji, których oddziaływanie może powodować przekroczenie standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny oraz które wprowadzają ograniczenia w użytkowaniu terenów sąsiednich;
- 8) tymczasowo, do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszczenie stosowania zbiorników bezodpływowych do odprowadzania ścieków komunalnych;
- 9) dopuszczenie zastosowania nawierzchni przepuszczalnych dla odprowadzenia wód opadowych i roztopowych z terenów dróg wewnętrznych;
- 10) przy groździe nieruchomości zachowanie odległości od istniejących cieków, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) tereny wymagające komfortu akustycznego zgodnie z przepisami odrębnymi:
 - a) tereny oznaczone na rysunku kolejnymi symbolami **MN**, dla których obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) tereny oznaczone na rysunku kolejnymi symbolami **MN/U**, dla których obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych.

§ 6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, dla ochrony dziedzictwa kulturowego ustala się:

1. na obszarach archeologicznej strefy ochrony konserwatorskiej, zgodnie z rysunkiem planu, nakaz:

- a) prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem oraz zagospodarowaniem terenu,
- b) uzyskania pozwolenia konserwatorskiego na prowadzenie badań archeologicznych, przed wydaniem pozwolenia na budowę;

2. w obszarze ścisłej archeologicznej strefy ochrony konserwatorskiej, zgodnie z rysunkiem planu, zakaz zabudowy i zagospodarowania terenu.

§ 7. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych obowiązują ustalenia 15 i 20.

§ 8. 1. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku symbolami **1MN**, **2MN**, **3MN**, **4MN**, **5MN**, **6MN**, **7MN**, **8MN** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej i bliźniaczej;
- 2) lokalizację na działce jednego budynku mieszkalnego;
- 3) dopuszczenie lokalizacji na działce jednego budynku pomocniczego;
- 4) sytuowanie budynków z uwzględnieniem linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) maksymalną powierzchnię zabudowy - 30% powierzchni działki;
- 6) minimalną powierzchnię biologicznie czynną - 40% powierzchni działki;
- 7) intensywność zabudowy dla działki od 0,1 do 0,6;
- 8) wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych do 2 kondygnacji nadziemnych, przy czym nie więcej niż 10 m do najwyższego punktu dachu,
 - b) dla budynków pomocniczych nie więcej niż 5,5 m do najwyższego punktu dachu;
- 9) stosowanie wszelkich form dachów;
- 10) dopuszczenie zachowania istniejącej zabudowy z możliwością jej przebudowy;
- 11) dopuszczenie lokalizacji ogrodzeń ażurowych o wysokości nie większej niż 1,8 m, materiałem i kolorystyką nawiązujących do zabudowy kubaturowej działki;
- 12) powierzchnię nowo wydzielonej działki:
 - c) dla zabudowy wolno stojącej nie mniejszą niż 600 m²;
 - d) dla zabudowy bliźniaczej nie mniejszą niż 400 m²;
- 13) dostępność komunikacyjną terenów z przyległych terenów dróg publicznych i dróg wewnętrznych;
- 14) dla działek narożnych położonych na terenach **1MN**, **2MN**, **3MN**, **4MN**, **5MN**, **6MN** budowę nowych zjazdów wyłącznie na drogach wewnętrznych lub drogach publicznych o niższej klasyfikacji;
- 15) dopuszczenie lokalizacji szyldów i tablic informacyjnych z uwzględnieniem §4 pkt 2 lit. a i b;
- 16) maksymalną powierzchnię szyldów - 1,5m² i tablic informacyjnych – 2m²;
- 17) zakaz lokalizacji wolno stojących reklam;
- 18) lokalizację zieleni izolacyjno-krajobrazowej w formie szpalerów i rzędów zgodnie z rysunkiem planu.

2. Zasady wydzielania działek, o których mowa w ust. 1 pkt 12 nie dotyczą wydzielenia działek pod sieci infrastruktury technicznej oraz dojazdu i dojazdu.

§ 9.1. Na terenach zabudowy usługowej oznaczonych na rysunku symbolami **1U, 2U, 3U** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację jako funkcji wiodącej zabudowy usługowej, w tym usług publicznych, usług handlu, gastronomii, kultury, rzemiosła usługowego, biurowo-administracyjnych oraz hotelarskich;
- 2) dopuszczenie lokalizacji stacji paliw oraz parkingów na terenie **2U**;
- 3) dopuszczenie lokalizacji stacji obsługi i kontroli pojazdów na terenach **2U** i **3U**;
- 4) sytuowanie budynków z uwzględnieniem linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) maksymalną powierzchnię zabudowy - 50% powierzchni działki;
- 6) minimalną powierzchnię biologicznie czynną - 20% powierzchni działki;
- 7) intensywność zabudowy dla działki od 0,05 do 1,0;
- 8) wysokość zabudowy do 2 kondygnacji nadziemnych, przy czym nie więcej niż 10 m do najwyższego punktu dachu;
- 9) stosowanie wszelkich form dachów;
- 10) dopuszczenie zachowania istniejącej zabudowy z możliwością jej przebudowy;
- 11) dopuszczenie lokalizacji ogrodzeń ażurowych o wysokości nie większej niż 1,8 m, materiałem i kolorystyką nawiązujących do zabudowy kubaturowej działki;
- 12) powierzchnię nowo wydzielonej działki nie mniejszą niż 2 000 m²;
- 13) dostępność komunikacyjną terenu z przyległych terenów dróg publicznych i dróg wewnętrznych;
- 14) dla działek narożnych położonych na terenach **1U** i **2U** budowę nowych zjazdów wyłącznie na drogach wewnętrznych lub drogach publicznych o niższej klasyfikacji;
- 15) dopuszczenie lokalizacji reklam, szyldów i tablic informacyjnych z uwzględnieniem §4 pkt 2 lit. a i b;
- 16) maksymalną powierzchnię reklam - 3m², szyldów - 1,5m² i tablic informacyjnych – 2m²;
- 17) lokalizację zieleni izolacyjno-krajobrazowej w formie szpalerów i rzędów zgodnie z rysunkiem planu.

2. Zasady wydzielania działek, o których mowa w ust. 1 pkt 12 nie dotyczą wydzielenia działek pod sieci infrastruktury technicznej oraz dojścia i dojazdu.

§ 10.1 Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, oznaczonych na rysunku symbolami **1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację zabudowy mieszkaniowej, usługowej lub mieszkalno-usługowej przy uwzględnieniu wzajemnego oddziaływania dopuszczonych planem funkcji;
- 2) lokalizację zabudowy wolno stojącej i bliźniaczej;
- 3) sytuowanie budynków z uwzględnieniem linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) lokalizację na działce jednego budynku mieszkalnego, albo jednego budynku usługowego, albo jednego budynku mieszkalno-usługowego;
- 5) dopuszczenie lokalizacji na działce jednego budynku pomocniczego;
- 6) maksymalną powierzchnię zabudowy - 50% powierzchni działki;
- 7) minimalną powierzchnię biologicznie czynną - 20% powierzchni działki;
- 8) intensywność zabudowy dla działki od 0,1 do 1,0;
- 9) wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych i usługowych do 2 kondygnacji nadziemnych, przy czym nie więcej niż 10 m do najwyższego punktu dachu;
 - b) dla budynków pomocniczych nie więcej niż 5,5 m do najwyższego punktu dachu;

- 10) stosowanie wszelkich form dachów;
- 11) dopuszczenie zachowania istniejącej zabudowy z możliwością jej przebudowy;
- 12) dopuszczenie lokalizacji ogrodzeń ażurowych o wysokości nie większej niż 1,8 m, materiałem i kolorystyką nawiązujących do zabudowy kubaturowej działki;
- 13) powierzchnię nowo wydzielonej działki:
 - a) dla zabudowy wolno stojącej nie mniejszą niż 600 m²;
 - b) dla zabudowy bliźniaczej nie mniejszą niż 400 m²;
- 14) dostępność komunikacyjną terenów z przyległych terenów dróg publicznych i dróg wewnętrznych;
- 15) dopuszczenie lokalizacji reklam, szyldów i tablic informacyjnych z uwzględnieniem §4 pkt 2 lit. a i b;
- 16) maksymalna powierzchnia reklam - 3m², szyldów - 1,5m² i tablic informacyjnych – 2m².

2. Zasady wydzielania działek, o których mowa w ust. 1 pkt 13 nie dotyczą wydzielenia działek pod sieci infrastruktury technicznej oraz dojścia i dojazdu.

§ 11.1. Na terenach obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku symbolami **1P/U, 2P/U, 3P/U, 4P/U, 5P/U, 6P/U, 7P/U, 8P/U, 9P/U, 10P/U, 11P/U, 12P/U** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację obiektów produkcyjnych, baz, składów i magazynów, budowli i instalacji przemysłowych a także sieci infrastruktury technicznej, parkingów, dojeżdż i dojazdów oraz zieleni towarzyszącej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji zabudowy usługowej nie kolidującej z przeznaczeniem określonym w pkt. 1;
- 3) dopuszczenie lokalizacji budynków pomocniczych;
- 4) dopuszczenie lokalizacji parku technologicznego na terenie **7P/U**;
- 5) dopuszczenie lokalizacji budynków administracyjno-socjalnych służących ochronie i monitoringowi oraz budynków biurowych, związanych z przeznaczeniem określonym w punktach 1, 2 i 4;
- 6) sytuowanie budynków z uwzględnieniem linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) maksymalną powierzchnia zabudowy - 70% powierzchni działki;
- 8) minimalną powierzchnię biologicznie czynną - 15% powierzchni działki;
- 9) intensywność zabudowy dla działki od 0,05 do 2,1;
- 10) maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) dla terenów **1P/U, 3P/U i 8P/U** – 10 m, z dopuszczeniem lokalizacji budynku produkcyjnego, budynku magazynu wysokiego składowania lub zespołu takich budynków o wysokości nie większej niż 20 m;
 - b) dla terenów **2P/U, 4P/U i 9P/U** – 12 m z dopuszczeniem lokalizacji budynku produkcyjnego, budynku magazynu wysokiego składowania lub zespołu takich budynków o wysokości nie większej niż 30 m;
 - c) dla terenów **5P/U, 6P/U, 7P/U, 10P/U, 11P/U, 12P/U** - 15 m z dopuszczeniem lokalizacji budynku produkcyjnego, budynku magazynu wysokiego składowania lub zespołu takich budynków o wysokości nie większej niż 70 m;
- 11) dopuszczenie lokalizacji urządzeń technologicznych, budowli i instalacji przemysłowych o wysokości do 40 m;
- 12) obowiązek zgłaszania do właściwego organu nadzoru nad lotnictwem wojskowym, przed wydaniem pozwolenia na budowę, wszelkich obiektów budowlanych o wysokości równej i większej niż 50 m nad poziomem terenu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 13) stosowanie wszelkich form dachów, jednak w przypadku stosowania dachów stromych ustala się kąt nachylenia połaci dachowych – nie większy niż 20°;
- 14) ogrodzenie ażurowe, odpowiadające formą, materiałem i kolorystyką zabudowie kubaturowej działki, o wysokości do 2 m;

- 15) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych z uwzględnieniem § 21 pkt 11;
- 16) podział na działki o powierzchni nie mniejszej niż:
 - a) 2 500 m² dla terenu **8P/U**,
 - b) 3 000 m² dla terenów **1P/U, 2P/U, 3P/U, 4P/U**,
 - c) 10 000 m² dla terenów **5P/U, 6P/U, 7P/U, 9P/U, 10P/U, 11P/U, 12P/U**;
- 17) dostępność komunikacyjna terenów z przyległych terenów dróg publicznych i dróg wewnętrznych;
- 18) lokalizację zieleni izolacyjno-krajobrazowej w formie szpalerów i rzędów zgodnie z rysunkiem planu.

2. Zasady wydzielania działek, o których mowa w ust. 1 pkt 16 nie dotyczą wydzielenia działek pod obiekty infrastruktury technicznej oraz dojścia i dojazdu.

§ 12. 1. Na terenie infrastruktury technicznej gazowniczej, oznaczonym na rysunku symbolem **G**, ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) zachowanie z możliwością przebudowy, rozbudowy i remontu istniejących budynków, budowli i sieci infrastruktury technicznej;
- 2) zakaz wprowadzania zabudowy kubaturowej, innej niż związanej z urządzeniami gazownictwa;
- 3) sytuowanie budynków z uwzględnieniem linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
- 4) maksymalną powierzchnię zabudowy - 40% powierzchni działki;
- 5) minimalną powierzchnię biologicznie czynną - 20% powierzchni działki;
- 6) intensywność zabudowy dla działki od 0,02 do 0,8;
- 7) maksymalną wysokość zabudowy dla obiektów kubaturowych - 5 m;
- 8) stosowanie dachów płaskich;
- 9) ogrodzenie ażurowe, odpowiadające formą, materiałem i kolorystyką zabudowie kubaturowej działki, o wysokości do 2 m;
- 10) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych z uwzględnieniem § 21 pkt 11;
- 11) minimalną powierzchnię działki zgodnie z liniami rozgraniczającymi teren;
- 12) dostępność komunikacyjną z przyległych terenów dróg publicznych.

2. Zasady wydzielania działek, o których mowa w ust. 1 pkt 11 nie dotyczą wydzielenia działek pod obiekty infrastruktury technicznej wymienionych w ust. 1 pkt 10 oraz wydzielenia działek pod dojścia i dojazdy.

§ 13. Na terenach zieleni izolacyjnej, oznaczonych na rysunku symbolami **1ZI, 2ZI, 3ZI, 4ZI** ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów:

- 1) zachowanie istniejących zadrzewień, zakrzewień i wód powierzchniowych;
- 2) w przypadku nowych nasadzeń wprowadzenie zieleni dostosowanej do lokalnych warunków siedliskowych dla wzbogacenia różnorodności biologicznej;
- 3) minimalną powierzchnię działki zgodnie z liniami rozgraniczającymi tereny;
- 4) minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 70% powierzchni terenu;
- 5) zakaz lokalizacji budynków;
- 6) zakaz grodzenia terenów;
- 7) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych.

§ 14. Na terenach wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczonych na rysunku symbolami **1WS, 2WS, 3WS, 4WS** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) zachowanie istniejących cieków i oczek wodnych;

- 2) utrzymanie drożności systemu melioracyjnego;
- 3) zakaz gradzenia terenów;
- 4) dopuszczenie urządzenia wzdłuż ciekłu pasa zieleni z nasadzeniami drzew i krzewów;
- 5) dopuszczenie lokalizacji budowli wodnych i urządzeń melioracji wodnych.

§ 15. Na terenach dróg publicznych, oznaczonych na rysunku symbolami **KDG, 1KDZ, 2KDZ, 3KDZ, 4KDZ, 1KDL, 2KDL, 3KDL, 1KDD, 2KDD** ustala się:

- 1) klasyfikację dróg publicznych:
 - a) **KDG** – droga klasy głównej,
 - b) **1KDZ, 2KDZ, 3KDZ, 4KDZ** - drogi klasy zbiorczej,
 - c) **1KDL, 2KDL, 3KDL** – drogi klasy lokalnej,
 - d) **1KDD, 2KDD** – drogi klasy dojazdowej
- 2) sytuowanie jezdni o parametrach zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w zakresie zagospodarowania pasa drogowego:
 - a) **KDG** - przekrój jednojezdniowy dwupasowy z poboczem utwardzonym, chodnikami, ścieżką pieszo-rowerową;
 - b) **1KDZ, 2KDZ, 3KDZ** - przekrój jednojezdniowy dwupasowy i co najmniej jednostronna ścieżka pieszo-rowerowa;
 - c) **4KDZ, 1KDL, 2KDL, 3KDL, 1KDD, 2KDD** – przekrój jednojezdniowy dwupasowy i co najmniej jednostronny chodnik;
- 4) dopuszczenie sytuowania dodatkowych, innych niż ustalony w pkt 3 elementów infrastruktury transportowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury, oświetlenia, tablic i znaków informacyjnych;
- 6) dopuszczenie zagospodarowania zielenią, w tym wysoką, wszystkich nieutwardzonych powierzchni drogowych;
- 7) podział na działki zgodnie z liniami rozgraniczającymi tereny.

§ 16. Na terenach dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku symbolami **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW** ustala się:

- 1) w zakresie zagospodarowania pasa drogowego:
 - a) **3KDW, 9KDW** - przekrój jednojezdniowy dwupasowy z chodnikami, o parametrach drogi publicznej klasy L-lokalnej,
 - b) **6KDW, 10KDW** – przekrój jednojezdniowy dwupasowy o parametrach drogi D-dojazdowej,
 - c) **1KDW, 2KDW, 5KDW** – przekrój jednojezdniowy dwupasowy i co najmniej jednostronny chodnik, o parametrach drogi publicznej klasy D-dojazdowej lub ciąg pieszo-jezdny o szerokości co najmniej 8,0 m,
 - d) **4KDW** – ciąg pieszo-jezdny o szerokości co najmniej 6,0 m,
 - e) **7KDW** – ciąg pieszo-jezdny o szerokości co najmniej 5,0 m,
 - f) **8KDW** – ciąg pieszo-jezdny o szerokości co najmniej 3,0 m, jako poszerzenie istniejącej drogi znajdującej się po za obszarem planu;
- 2) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury, oświetlenia, tablic i znaków informacyjnych, oraz sieci infrastruktury technicznej;
- 3) podział na działki zgodnie z liniami rozgraniczającymi tereny;

- 4) zakaz budowy zjazdów z terenów **8KDW** na teren **KDG**;
- 5) lokalizację zjazdu z terenu **9KDW** na teren **KDG** zgodnie z rysunkiem planu.

§ 17. Nie określa się granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, ze względu na ich nie występowanie na obszarze objętym planem.

§ 18. W planie:

- 1) nie wyznacza się terenów wymagających wszczęcia postępowania scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) nie określa się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.

§ 19. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów wymagań i ograniczeń wynikających z przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej, w szczególności sieci gazowych i linii elektroenergetycznych.

§ 20. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustal się:

- 1) szerokość dróg w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) zachowanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności jezdni, pieszo-jezdni, dróg pieszo - rowerowych w granicy obszaru planu oraz z zewnętrznym układem komunikacyjnym;
- 3) dopuszczenie zmiany geometrii i rozmieszczenia: jezdni, pieszo-jezdni, dróg pieszo- rowerowych pod warunkiem zachowania przepisów, zasad wiedzy technicznej oraz wymaganych planem elementów i ich minimalnych parametrów;
- 4) uwzględnienie wymagań technicznych wynikających z oświetlenia terenów komunikacji oraz lokalizacji istniejących i planowanych urządzeń infrastruktury technicznej;
- 5) zapewnienie stanowisk postojowych, w tym miejsca przeznaczonego na parkowanie pojazdów wyposażonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi, w ilości nie mniejszej niż:
 - a) 2 stanowiska postojowe na 1 budynek mieszkalny jednorodzinny lub 2 stanowiska postojowe na każdy lokal mieszkalny;
 - b) 4 stanowiska na każde 100 m² powierzchni sprzedaży w obiektach handlowych,
 - c) 4 stanowiska na każde 10 miejsc w obiektach gastronomicznych,
 - d) 4 stanowiska na każde 10 łóżek w hotelach lub pensjonatach,
 - e) 3 stanowiska na każde 100 m² powierzchni użytkowej obiektów produkcyjnych lub 10 zatrudnionych w obiektach produkcyjnych;
 - f) 3 stanowiska na każde 100,0 m² powierzchni użytkowej lub 10 zatrudnionych, dla obiektów innych niż wymienione w lit a-e;
- 6) dla obiektów wymagających obsługi pojazdami ciężarowymi zapewnienie na działce co najmniej 1 stanowiska przeładunku i 1 stanowiska postoju poza stanowiskami postojowymi wymienionymi w pkt 5.

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

- 1) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) roboty budowlane w zakresie sieci infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej, gazowej, telekomunikacyjnej;
- 3) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków komunalnych i przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej z uwzględnieniem § 5 pkt 9;

- 5) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej lub rowów;
- 6) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych na terenie działki w przypadku braku możliwości przyłączenia do sieci kanalizacji deszczowej lub odprowadzenia do rowów;
- 7) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej;
- 8) zaopatrzenie w ciepło z ekologicznych paliw lub energii elektrycznej;
- 9) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej;
- 10) dopuszczenie lokalizacji nowych linii elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych jako kablowych;
- 11) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych wolno stojących lub wbudowanych,
- 12) zakaz lokalizacji skrzynek infrastruktury technicznej (skrzynki rozdzielcze), w trójkątach widoczności na włączeniach do dróg publicznych.

§ 22. Nie określa się innych niż dotychczasowe sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, do czasu ich zagospodarowania zgodnego z uchwałą.

§ 23. Ustala się stawkę służącą naliczeniu jednorazowej opłaty, 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 **MN, U, MN/U, P/U** – 30%;
- 2) dla terenów **G, ZI, WS, KDG, KDZ, KDL, KDD, KDW** – 5%.

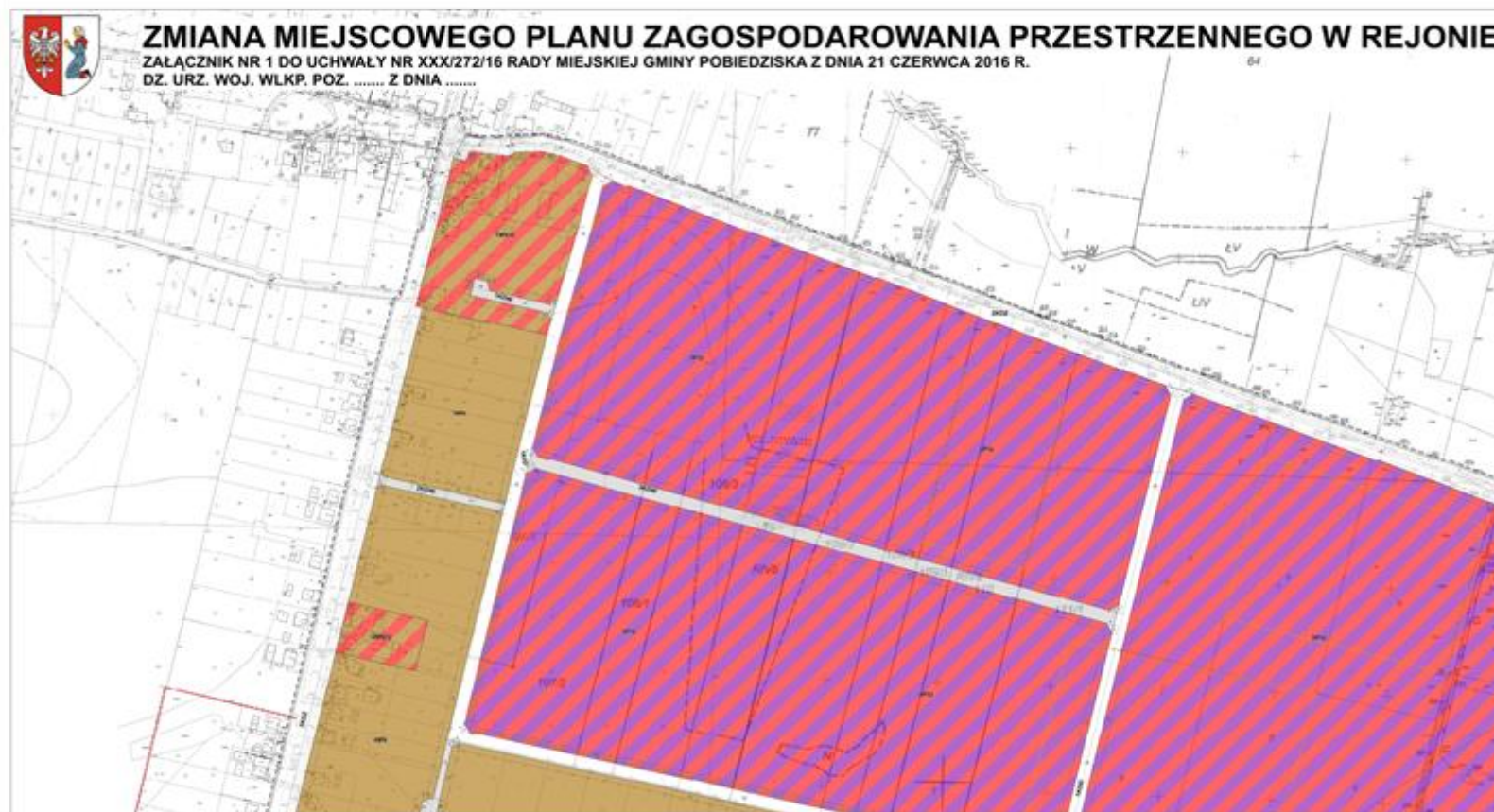
§ 24. Dla terenu objętego planem traci moc uchwała Nr XVIII/234/08 Rady Miejskiej Gminy Pobiedziska z dnia 14 lutego 2008 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie drogi krajowej i torów kolejowych na wschód od Pobiedzisk.

§ 25. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Pobiedziska.

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

Przewodnicząca
Rady Miejskiej Gminy Pobiedziska
(-) Renata Jończyk

Załącznik Nr 1
do uchwały Nr XXX/272/2016
Rady Miejskiej Gminy Pobiedziska
z dnia 21 czerwca 2016 r.



DROGI KRAJOWEJ I TORÓW KOLEJOWYCH NA WSCHÓD OD POBIEDZISK







Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXX/272/2016
Rady Miejskiej Gminy Pobiedziska
z dnia 21 czerwca 2016 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Gminy Pobiedziska o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie drogi krajowej i torów kolejowych na wschód od Pobiedzisk

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza Miasta i Gminy Pobiedziska sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Gminy Pobiedziska załącznik do uchwały Nr XXX/272/2016 z dnia 21 czerwca 2016		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1.	21.03.2016	Osoba fizyczna	Niniejszym, jako właściciel niżej wskazanej nieruchomości, w związku z uchwałą Rady Miejskiej Gminy Pobiedziska z dnia 29 sierpnia 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie drogi krajowej i torów kolejowych na wschód od Pobiedzisk oraz wyłożeniem do publicznego wglądu projektu zmiany tegoż miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, na podstawie art. 18 ust. 1 i 2 w zw. Z art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym składam następujące uwagi/wnioski w zakresie nieruchomości położonej w	arkusz 34, dz. nr 37	Teren zabudowy usługowej – 3U, teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej – 3MN/U	-	X	-	X	W projekcie zmiany planu miejscowego przedmiotowa nieruchomość została przeznaczona pod teren zabudowy usługowej, oznaczony symbolem 3U, a także teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, oznaczony symbolem 3MN/U, położony w północnej części działki -zgodnie z wnioskiem właściciela działki z dnia 14.01.2014. Obiekty biurowe zostały dopuszczone w § 9 ust. 1 pkt. 1 projektu zmiany planu miejscowego. Parametry i funkcja

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza Miasta i Gminy Pobiedziska sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Gminy Pobiedziska załącznik do uchwały Nr XXX/272/2016 z dnia 21 czerwca 2016		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
			<p>Pobiedziskach o numerze 37, ark. mapy 34.</p> <p>Zapoznawszy się z projektem zmiany rzeczzonego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wnoszę o rozszerzenie przeznaczenia w/w działki gruntu (na terenie oznaczonym w projekcie zmiany planu symbolem 3U oraz 3MN/U) poprzez dopuszczenie na przedmiotowej działce lokalizacji usług nieuciążliwych, jak również poprzez dopuszczenie lokalizacji obiektów magazynowych i biurowych wraz z infrastrukturą towarzyszącą, a także poprzez dopuszczenie lokalizacji nieuciążliwej działalności produkcyjnej.</p> <p>Nadto wnoszę o zmianę zasad kształtowania zabudowy w/w działki poprzez zwiększenie wysokości zabudowy do nie większej niż 12,00 m oraz zwiększenie powierzchni zabudowy do 60% powierzchni działki.</p> <p>Jednocześnie wnoszę dopuszczenie obsługi komunikacyjnej przedmiotowej działki z drogi oznaczonej w projekcie zmiany</p>							<p>zabudowy określone w uwadze mogą być sprzeczne z wnioskowaną nieuciążliwością funkcji, rozumianą jako inwestycja nie zaliczona do katalogu przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. Ponadto dopuszczenie zabudowy produkcyjnej i magazynowej, czy też centrum magazynowego o parametrach wskazanych w uwadze, w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej może stanowić naruszenie zasad kształtowania ładu przestrzennego, a także spotkać się z oporem mieszkańców istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i właścicieli sąsiednich gruntów niezabudowanych, przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną.</p> <p>Zmiana układu</p>

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza Miasta i Gminy Pobiedziska sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Gminy Pobiedziska załącznik do uchwały Nr XXX/272/2016 z dnia 21 czerwca 2016		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
			<p>miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego symbolem KDG. Zwracam uwagę, iż projektowana droga oznaczona symbolem 2KDL przebiega przez nieruchomości stanowiące własność osób trzecich. Tym samym projektowana obsługa komunikacyjna czyni obecnie niemożliwym dostęp do przedmiotowej działki.</p> <p>Wskazuję przy tym, iż podjęcie uchwały w projektowanym kształcie uniemożliwi mojej osobie realizację inwestycji (planowanej na rok 2017) polegającej na budowie centrum magazynowego, a także ograniczy możliwość optymalnego zagospodarowania terenu.</p>							<p>komunikacyjnego, tj. dopuszczenie obsługi komunikacyjnej z drogi wojewódzkiej oznaczonej symbolem KDG wymaga ponownego uzgodnienia projektu zmiany planu z zarządcą drogi. Zgodnie z § 9 ust. 1 pkt. 4 Rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie na drodze klasy G należy ograniczyć liczbę i częstość zjazdów przez zapewnienie dojazdu z innych dróg niższych klas, szczególnie do terenów przeznaczonych pod nową zabudowę. Oznacza to, że dopuszczenie nowego zjazdu na drogę KDG, wobec planowanej drogi publicznej klasy lokalnej 2KDL, może skutkować negatywnym</p>

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza Miasta i Gminy Pobiedziska sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Gminy Pobiedziska załącznik do uchwały Nr XXX/272/2016 z dnia 21 czerwca 2016		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
										uzgodnieniem zarządcy drogi. Przebieg drogi 2KDL przez nieruchomości stanowiące własność osób trzecich nie jest przeszkodą do realizacji drogi publicznej w myśl obowiązujących przepisów prawa.

.....
(podpis Przewodniczącej Rady Miejskiej Gminy Pobiedziska)

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr

XXX/272/2016

Rady Miejskiej Gminy Pobiedziska

z dnia 21 czerwca 2016 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Gminy Pobiedziska o sposobie realizacji zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasad ich finansowania

Na podstawie przepisów art. 20 ust. 1 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 778) Rada Miejska Gminy Pobiedziska rozstrzyga, co następuje:

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

1. Zapisane w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie drogi krajowej i torów kolejowych na wschód od Pobiedzisk inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy to budowa sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz budowa dróg.
2. Inwestycje te będą realizowane w następujący sposób:
 - 1) zgodnie z przepisami prawa materialnego i finansowego w tym zakresie;
 - 2) za podstawę przyjęcia realizacji wyżej wyznaczonych zadań, które należą do zadań własnych stanowiąc będą zapisy Wieloletniej Prognozy Finansowej Miasta i Gminy Pobiedziska;
 - 3) określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań, ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu Wieloletniej Prognozy Finansowej Miasta i Gminy Pobiedziska;
 - 4) inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

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

- 1) Wydatki z budżetu gminy;
- 2) Współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy – w ramach m.in.:
 - a) dotacji Unii Europejskiej,
 - b) dotacji samorządu województwa,
 - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
 - d) kredytów i pożyczek bankowych,
 - e) innych środków zewnętrznych;
- 3) Udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno – prawnym lub w formie partnerstwa publiczno – prywatnego – „PPP”.

Przewodnicząca Rady Miejskiej