



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

---

Poznań, dnia 30 grudnia 2014 r.

Poz. 6929

### UCHWAŁA NR LI/490/14 RADY MIEJSKIEJ GMINY POBIEDZISKA

z dnia 30 października 2014 r.

#### **w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej i usługowej pomiędzy ul. Biedrzyckiego i ul. Kostrzyńską w Pobiedziskach.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 594 ze zmianami) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012 r. poz. 647 ze zmianami), w związku z uchwałą Nr XXX/318/2013 Rady Miejskiej Gminy Pobiedziska z dnia 28 lutego 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej i usługowej pomiędzy ul. Biedrzyckiego i ul. Kostrzyńską w Pobiedziskach, Rada Miejska Gminy Pobiedziska uchwala co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej i usługowej pomiędzy ul. Biedrzyckiego i ul. Kostrzyńską w Pobiedziskach, po stwierdzeniu, iż nie narusza on ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pobiedziska” uchwalonego Uchwałą Rady Miejskiej Gminy Pobiedziska Nr V/40/2011 z dnia 24 lutego 2011 r.

2. Granica obszaru objętego planem została naniesiona na rysunku planu.

3. Plan miejscowy składa się z treści niniejszej uchwały oraz integralnych części:

- 1) rysunku planu, zatytułowanego „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej i usługowej pomiędzy ul. Biedrzyckiego i ul. Kostrzyńską w Pobiedziskach” wraz z wrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pobiedziska – w skali 1:1000 – załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcia Rady Miejskiej Gminy Pobiedziska w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyłożonego do publicznego wglądu – załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcia Rady Miejskiej Gminy Pobiedziska o sposobie realizacji zapisanych w planie zadań z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad ich finansowania należących do zadań własnych gminy – załącznik nr 3.

#### **Rozdział 1. Przepisy ogólne**

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

- 1) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci do 12°;
- 2) intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, rozumianej jako suma powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków mierzonych po obrysie zewnętrznym, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;

- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określoną rysunkiem planu, wyznaczającą najbliższe usytuowanie budynku względem frontu działki lub innego elementu odniesienia;
- 4) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określoną rysunkiem planu, wyznaczającą ściśle usytuowanie co najmniej 60% szerokości elewacji frontowej budynku względem frontu działki lub innego elementu odniesienia;
- 5) ogrodzeniu pełnym – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym powierzchnia ażurowa jest mniejsza niż 70%;
- 6) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, a także obowiązujące normy branżowe;
- 7) reklamie wielkoformatowej – należy przez to rozumieć reklamę o powierzchni powyżej 5 m<sup>2</sup> wolnostojącej lub umieszczonej na elewacji budynku;
- 8) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 9) szyldach – należy przez to rozumieć oznaczenia jednostek organizacyjnych oraz podmiotów gospodarczych, ich siedzib, miejsc oraz zakresu wykonywania działalności, nie będące reklamą;
- 10) tablicach informacyjnych – należy przez to rozumieć elementy systemu informacji, w tym: tablice informujące o numerze posesji, tablice informujące turystów oraz tablice z ogłoszeniami;
- 11) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) przeznaczenie terenów oznaczone symbolami graficznymi, numerowymi i literowymi;
- 4) obowiązujące linie zabudowy;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 6) granice archeologicznej strefy ochrony konserwatorskiej.

## **Rozdział 2.** **Przepisy szczegółowe**

**§ 4.** Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie bliźniaczej oznaczone symbolami 1MN, 2MN, 3MN;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oznaczone symbolami 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN;
- 3) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczone symbolami MW;
- 4) tereny zabudowy usługowej oznaczone symbolami 1U, 2U;
- 5) teren zabudowy usługowej i zieleni urządzonej oznaczone symbolem U/ZP;
- 6) tereny zieleni urządzonej oznaczone symbolami 1ZP, 2ZP, 3ZP;
- 7) tereny dróg publicznych klasy lokalnej oznaczone symbolami 1KDL, 2KDL, 3KDL;
- 8) teren drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczony symbolem KDD;
- 9) tereny dróg dojazdowych wewnętrznych oznaczone symbolami 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW;
- 10) tereny ciągów pieszych oznaczone symbolami 1KX, 2KX, 3KX, 4KX.

**§ 5.** W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) dla terenów 1MN, 2MN i 3MN zakazuje się lokalizacji wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych;
- 2) dla terenów 4MN, 5MN, 6MN, 7 MN, 8 MN, 9MN dopuszcza się lokalizację budynków garażowych w odległości 1,5 m od granicy z działkami sąsiednimi lub bezpośrednio przy tej granicy zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zakazuje się sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem obiektów tymczasowych wyłącznie na czas trwania budowy;
- 4) dla terenów 1U, 2U dopuszcza się możliwość lokalizacji obiektów tymczasowych;
- 5) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury;
- 6) zakazuje się lokalizacji ogrodzeń pełnych od frontu działki;
- 7) zakazuje się lokalizacji ogrodzeń z prefabrykatów betonowych;
- 8) ustala się maksymalną wysokość ogrodzeń od frontu działki – 1,5 m;
- 9) zakazuje się lokalizacji reklam wolnostojących i wielkoformatowych;
- 10) dopuszcza się lokalizację reklam umieszczanych na elewacjach budynków w części parterowej wyłącznie na terenach MW, U/ZP i U, przy czym ich łączna powierzchnia nie może przekraczać:
  - a) dla terenów U/ZP – 2 m<sup>2</sup> w granicach jednej działki,
  - b) dla terenów MW i U - 5 m<sup>2</sup> w granicach jednej działki,
- 11) dopuszcza się stosowanie szyldów i tablic informacyjnych wolnostojących oraz umieszczanych na elewacjach budynków w części parterowej, przy czym ich łączna powierzchnia nie może przekraczać 2 m<sup>2</sup> w granicach jednej działki;
- 12) nie obowiązują minimalne powierzchnie projektowanych działek budowlanych określone w przepisach uchwały w przypadku:
  - a) realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - b) regulacji granic pomiędzy nieruchomościami.

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

- 1) wszelkie oddziaływania związane z prowadzoną działalnością nie mogą powodować przekroczenia standardów jakości środowiska określonych przepisami odrębnymi poza terenami, do których inwestor posiada tytuł prawny;
- 2) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 3) nakaz rozpoznania warunków posadowienia budynków;
- 4) w zakresie ochrony gruntów i wód:
  - a) zakaz odprowadzania ścieków do gruntu,
  - b) nakaz uwzględnienia budowy i przebudowy urządzeń melioracji szczegółowej w trakcie prowadzenia prac związanych z zagospodarowaniem terenów,
- 5) w zakresie ochrony przed hałasem – nakaz zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku określonych w przepisach odrębnych, na terenach oznaczonych symbolami:
  - a) MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) MW jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
  - c) U jak dla terenów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży w przypadku realizacji zabudowy związanej z oświatą,
- 6) w zakresie gospodarowania odpadami:

- a) nakaz gromadzenia i zagospodarowania odpadów zgodnie z regulaminem utrzymania porządku i czystości w gminie oraz przepisami odrębnymi,
  - b) dopuszcza się wykorzystania mas ziemnych uzyskanych w wyniku prac ziemnych na terenach ich powstawania do ukształtowania terenu, w tym dla urządzania zieleni towarzyszącej inwestycjom,
  - c) dopuszczenie usuwania nadmiarów mas ziemnych poza obszar planu zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 7) w zakresie ochrony przed oddziaływaniem pól elektromagnetycznych i promieniowania niejonizującego:
- a) nakaz zachowania wymaganych przepisami odrębnymi odległości budynków od skrajnych przewodów elektrycznych od napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV,
  - b) w przypadku likwidacji lub skablowania linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV nie obowiązują ustalenia zawarte w pkt a).

**§ 7.** W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

- 1) w zakresie ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego – nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudową i zagospodarowaniem terenu w granicach archeologicznej strefy ochrony konserwatorskiej oznaczonej na rysunku planu;
- 2) na prowadzenie badań archeologicznych inwestor winien uzyskać pozwolenie konserwatorskie, przed wydaniem pozwolenia na budowę;
- 3) nie określa się zasad ochrony dóbr kultury współczesnej z uwagi na brak takich obiektów na obszarze objętym planem.

**§ 8.** W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych dopuszcza się:

- 1) realizację przestrzeni publicznej na terenie 1U i 2U;
- 2) realizację obiektów funkcjonalnych ogólnodostępnych, małej architektury, urządzeń technicznych, ciągów pieszych i ścieżek rowerowych oraz zieleni, zgodnie z zasadami określonymi w niniejszej uchwale.

**§ 9.** W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów oznaczonych symbolami 1MN, 2MN, 3MN:

- 1) ustala się :
  - a) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej,
  - b) minimalną powierzchnię projektowanej działki budowlanej – 400 m<sup>2</sup>,
  - c) minimalną szerokość frontu działki 16,0 m,
- 2) dopuszcza się lokalizację :
  - a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - b) dojeżdż, dojazdów i miejsc postojowych,
- 3) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik intensywności zabudowy:
    - maksymalny – 0,70,
    - minimalny – 0,20,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego – 140 m<sup>2</sup>,
  - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 20%,
- 4) ustala się zasady sytuowania i parametry projektowanych budynków:
  - a) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie rysunkiem planu,
  - b) dopuszcza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy z działką sąsiednią,

- c) maksymalna wysokość budynku mieszkalnego jednorodzinnego bliźniaczego – 9,0 m,
- d) minimalna wysokość budynku mieszkalnego jednorodzinnego bliźniaczego – 8,0 m,
- e) liczba kondygnacji dla budynku mieszkalnego:
  - dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
  - zakaz podpiwniczenia budynku,
- f) poziom parteru budynku należy sytuować na wysokości nieprzekraczającej 0,6 m nad poziomem terenu,
- g) geometria dachów:
  - dachy strome dwu-spadowe o nachyleniu  $30^{\circ}$  –  $40^{\circ}$  z kalenicą główną ustawioną równoległe do frontu działki,
  - dopuszcza się lukarny i okna dachowe,
  - dopuszcza się uzupełniające zastosowanie dachów o nachyleniu  $15^{\circ}$  –  $30^{\circ}$ ,
- h) pokrycie dachów - dachówka lub blacho dachówka imitująca dachówkę w kolorze czerwonym,
- i) kolor elewacji - biel, pastelowe z gamy: beż, piaskowy, oliwkowy,
- j) ustala się lokalizację garażu w obrębie kubatury budynku mieszkalnego.

**§ 10.** W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów oznaczonych symbolami 6MN, 9MN:

- 1) ustala się :
  - a) lokalizację nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego w obrębie jednej działki budowlanej,
  - b) lokalizację nie więcej niż jednego budynku garażowego w obrębie jednej działki budowlanej,
  - c) minimalną powierzchnię projektowanej działki budowlanej – 600 m<sup>2</sup>,
  - d) minimalną szerokość frontu działki 18,0 m,
- 2) dopuszcza się lokalizację :
  - a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - b) dojeżdż, dojazdów i miejsc postojowych,
- 3) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik intensywności zabudowy:
    - maksymalny – 0,70,
    - minimalny – 0,20,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego – 200 m<sup>2</sup>
  - c) maksymalna powierzchnia budynku garażowego – 50 m<sup>2</sup>,
  - d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%,
- 4) ustala się zasady sytuowania i parametry projektowanych budynków:
  - a) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) maksymalna wysokość:
    - budynku mieszkalnego jednorodzinnego do kalenicy – 9,0 m,
    - budynku garażowego do kalenicy – 6,0 m,
  - c) minimalna wysokość budynku mieszkalnego jednorodzinnego do kalenicy 8,0 m,
  - d) minimalna wysokość okapu budynku mieszkalnego jednorodzinnego 6,0 m,

- e) liczba kondygnacji dla budynku mieszkalnego – dwie kondygnacje nadziemne,
- f) dopuszcza się podpiwniczenie budynku mieszkalnego, przy czym poziom parteru należy projektować na wysokości nieprzekraczającej 0,6 m nad poziomem terenu,
- g) geometria dachów:
  - dla budynku mieszkalnego – dachy strome dwu- lub wielospadowe o nachyleniu  $20^{\circ}$  –  $30^{\circ}$ ,
  - dopuszcza się lukarny i okna dachowe,
  - dla budynku garażowego – dachy dwu- lub jednospadowe o nachyleniu  $20^{\circ}$  –  $30^{\circ}$ ,
- h) pokrycie dachów: dachówka lub blachodachówka imitująca dachówkę w kolorze czerwonym,
- i) kolor elewacji - biel, pastelowe z gamy: beż, piaskowy, żółty, oliwkowy w połączeniu z okładziną klinkierową w kolorze ceglanym (pomarańczowo-czerwonym).

**§ 11.** W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów oznaczonych symbolami 4MN, 5MN, 7MN, 8MN:

- 1) ustala się :
  - a) lokalizację nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego w obrębie jednej działki budowlanej,
  - b) lokalizację nie więcej niż jednego budynku garażowego w obrębie jednej działki budowlanej,
  - c) minimalną powierzchnię projektowanej działki budowlanej – 600m<sup>2</sup>,
  - d) minimalną szerokość frontu działki 18,0m,
- 2) dopuszcza się lokalizację :
  - a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - b) dojeżdż, dojazdów i miejsc postojowych,
- 3) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik intensywności zabudowy:
    - maksymalny – 0,70,
    - minimalny – 0,20,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego – 200 m<sup>2</sup>,
  - c) maksymalna powierzchnia budynku garażowego – 50 m<sup>2</sup>,
  - d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%,
- 4) ustala się zasady sytuowania i parametry projektowanych budynków:
  - a) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) maksymalna wysokość:
    - budynku mieszkalnego jednorodzinnego do kalenicy – 9,0 m,
    - budynku garażowego do kalenicy – 6,0 m,
  - c) minimalna wysokość budynku mieszkalnego jednorodzinnego 7,5 m,
  - d) liczba kondygnacji dla budynku mieszkalnego – dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
  - e) dopuszcza się podpiwniczenie budynku mieszkalnego, przy czym poziom parteru należy sytuować na wysokości nieprzekraczającej 0,6 m nad poziomem terenu,
  - f) geometria dachów:

- dla budynku mieszkalnego – dachy strome dwu- lub wielospadowe o nachyleniu  $30^{\circ}$  –  $45^{\circ}$ ; dopuszcza się lukarny i okna dachowe,
- dla budynku garażowego – dachy dwu- lub jednospadowe o nachyleniu  $20^{\circ}$  –  $30^{\circ}$ ,

- g) pokrycie dachów - dachówka lub blachodachówka imitująca dachówkę w kolorze czerwonym,
- h) kolor elewacji - biel, pastelowe z gamy: beż, piaskowy, żółty, oliwkowy.

§ 12. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem MW:

- 1) ustala się:
  - a) lokalizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych,
  - b) minimalną powierzchnię projektowanej działki budowlanej – 1500 m<sup>2</sup>,
- 2) dopuszcza się lokalizację:
  - a) maksymalnie dwa budynki garażowe o minimalnej ilości stanowisk – 6 sztuk dla każdego budynku,
  - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - c) dojść,
  - d) dojazdów o minimalnej szerokości 4,5 m,
  - e) miejsc postojowych,
- 3) w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych dopuszcza się możliwość realizacji pomieszczeń gospodarczych, technicznych, rekreacyjnych,
- 4) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik intensywności zabudowy:
    - maksymalny – 1,00,
    - minimalny – 0,45,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego – 360 m<sup>2</sup>,
  - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 20%,
- 5) ustala się zasady sytuowania i parametry projektowanych budynków:
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie rysunkiem planu,
  - b) maksymalna wysokość:
    - budynku mieszkalnego wielorodzinnego – 11 m,
    - dopuszcza się lokalizację elementów technicznych oraz nadbudowę do wysokości maksymalnie 2,5 m od poziomu dachu, o powierzchnię nie przekraczającą 10% powierzchni dachu,
    - budynku garażowego – 4,5 m,
  - c) liczba kondygnacji dla budynku mieszkalnego:
    - trzy kondygnacje nadziemne,
    - dopuszcza się jedną kondygnację podziemną, w której należy lokalizować miejsca garażowe,
  - d) poziom parteru budynku mieszkalnego wielorodzinnego należy sytuować na wysokości nieprzekraczającej 1,0 m nad poziomem terenu,
- e) geometria dachów:
  - dla budynku mieszkalnego – dachy płaskie,
  - dla budynku garażowego – dachy płaskie.

**§ 13.** W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem 1U:

- 1) ustala się :
  - a) lokalizację budynków usługowych o funkcji kulturalno – oświatowej i handlowej,
  - b) minimalną powierzchnię projektowanej działki budowlanej – 2500 m<sup>2</sup>,
- 2) dopuszcza się lokalizację:
  - a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - b) dojeżdż,
  - c) dojazdów o minimalnej szerokości 4,5 m,
  - d) miejsc postojowych poza liniami wyznaczającymi obszar możliwej zabudowy,
- 3) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik intensywności zabudowy:
    - maksymalny – 1,00,
    - minimalny – 0,40,
  - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 25%,
- 4) ustala się zasady sytuowania i parametry projektowanych budynków:
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) wysokość budynków:
    - maksymalnie 10,0 m,
    - minimalnie 5,0 m,
    - dopuszcza się lokalizację elementów technicznych oraz nadbudowę do wysokości maksymalnie 2,5 m od poziomu dachu, o powierzchnię nie przekraczającą 15% powierzchni dachu,
  - c) maksymalna liczba kondygnacji budynku usługowego – dwie kondygnacje nadziemne,
  - d) dopuszcza się podpiwniczenie budynku usługowego, przy czym poziom parteru należy projektować na wysokości nieprzekraczającej 1 m nad poziomem terenu,
  - e) geometria dachów - dach płaski.

**§ 14.** W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem 2U:

- 1) ustala się :
  - a) lokalizację budynków usługowych o funkcji kulturalno – oświatowej i handlowej,
  - b) minimalną powierzchnię projektowanej działki – 1000 m<sup>2</sup>,
- 2) dopuszcza się lokalizację:
  - a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - b) dojeżdż, dojazdów i miejsc postojowych,
  - c) jednego lokalu mieszkalnego o maksymalnej powierzchni użytkowej 80 m<sup>2</sup> w ramach jednego budynku usługowego,
- 3) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik intensywności zabudowy:
    - maksymalny – 1,00,



- minimalny – 0,40,

b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 25%,

4) ustala się zasady sytuowania i parametry projektowanych budynków:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

b) wysokość budynku:

- maksymalnie 9,0 m,

- minimalnie 7,5 m,

c) liczba kondygnacji budynku – dwie kondygnacje nadziemne,

d) dopuszcza się podpiwniczenie budynku, przy czym poziom parteru należy projektować na wysokości nieprzekraczającej 1,0 m nad poziomem terenu,

e) geometria dachów – dach płaski.

**§ 15.** W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem U/ZP:

1) ustala się :

a) lokalizację budynków usługowych,

b) lokalizację terenu zieleni urządzonej,

c) minimalną powierzchnię projektowanej działki – 1000 m<sup>2</sup>,

2) dopuszcza się lokalizację:

a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

b) dojeżdż, dojazdów i miejsc postojowych,

c) obiektów małej architektury, urządzeń technicznych, ciągów pieszych i ścieżek rowerowych oraz zieleni urządzonej, placów zabaw,

3) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik intensywności zabudowy:

- maksymalny – 0,50,

- minimalny – 0,20,

b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 40%,

4) ustala się zasady sytuowania i parametry projektowanych budynków:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

b) wysokość budynku usługowego:

- maksymalnie 9,0 m,

- minimalnie 5,5 m,

c) maksymalna liczba kondygnacji budynku usługowego – dwie kondygnacje nadziemne,

d) dopuszcza się podpiwniczenie budynku usługowego, przy czym poziom parteru należy projektować na wysokości nieprzekraczającej 1,0 m nad poziomem terenu,

e) geometria dachów:

- dach płaski,

- dopuszcza się inne formy dachu spadowego w udziale nie przekraczającym 30% powierzchni dachu.

**§ 16.** W zakresie parametrów i wskaźników zagospodarowania terenów 1ZP, 2ZP, 3ZP:

- 1) ustala się realizację terenów zieleni urządzonej;
- 2) dopuszcza się realizację:
  - a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - b) ścieżek rowerowych i ciągów pieszych,
  - c) elementów małej architektury,
  - d) urządzeń melioracyjnych,
- 3) zakazuje się lokalizacji zabudowy, reklam;
- 4) nakazuje się zachowanie istniejących cieków wodnych;
- 5) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu – minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 75% powierzchni terenu.

**§ 17.** Nie określa się granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz osuwaniem się mas ziemnych.

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

**§ 19.** W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się obszary oznaczone na rysunku planu jako pasy techniczne od napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV, w których obowiązują ograniczenia określone w § 6 pkt 7.

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

1. W zakresie komunikacji:

- 1) nakaz zachowania istniejącego układu komunikacyjnego z dopuszczeniem jego rozbudowy zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały;
- 2) obsługę komunikacyjną terenów objętych planem poprzez układ istniejących i projektowanych dróg publicznych i wewnętrznych połączonych z zewnętrznym układem komunikacyjnym;
- 3) parametry dróg publicznych klasy lokalnej oznaczonych symbolem 1KDL, 2KDL, 3KDL:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) lokalizację chodników w liniach rozgraniczających drogę,
  - c) lokalizacja ścieżek rowerowych w liniach rozgraniczających drogę,
  - d) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej,
  - e) nakaz lokalizacji infrastruktury technicznej niezwiązanej z drogą wyłącznie poza nawierzchnią utwardzoną, z wyjątkiem przecisków,
- 4) parametry drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem KDD:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) lokalizację chodników w liniach rozgraniczających drogę,
  - c) lokalizacja ścieżek rowerowych w liniach rozgraniczających drogę,
  - d) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej,
  - e) nakaz lokalizacji infrastruktury technicznej niezwiązanej z drogą wyłącznie poza nawierzchnią utwardzoną, z wyjątkiem przecisków,
- 5) parametry dróg dojazdowych wewnętrznych oznaczonych symbolami 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) lokalizacja ścieżek rowerowych w liniach rozgraniczających drogę,
  - c) dopuszcza się lokalizację jedno- lub dwustronnych chodników w liniach rozgraniczających drogi,
  - d) nakaz realizacji placów do nawracania w liniach rozgraniczających tereny dróg dojazdowych wewnętrznych zgodnie z rysunkiem planu,
  - e) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej,
- 6) minimalną liczbę stanowisk postojowych dla samochodów osobowych zlokalizowanych w obrębie własnej działki:
- a) 2 stanowiska postojowe na każdy budynek mieszkalny jednorodzinny,
  - b) 2 stanowiska postojowe na każdy lokal mieszkalny w budynku wielorodzinnym,
  - c) 4 stanowiska postojowe na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektów handlowych,
  - d) 4 stanowiska postojowe na każde 10 miejsc w obiektach gastronomicznych,
  - e) 4 stanowiska postojowe na każde 10 miejsc noclegowych w obiektach hotelowych,
  - f) 3 stanowiska postojowe na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lub 10 zatrudnionych w obiektach usługowych innych niż wymienione w lit. b-d.
- 7) nakaz wyznaczenia minimalnej ilości miejsc parkingowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. W zakresie zaopatrzenia w wodę:
- 1) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
  - 2) zachowanie istniejącej sieci wodociągowej, z możliwością jej przebudowy oraz rozbudowy;
  - 3) nakaz lokalizowania nowej sieci wodociągowej na terenach dróg, przy czym w niezbędnych przypadkach dopuszczenie jej lokalizowania na pozostałych terenach objętych planem;
  - 4) nakaz zapewnienia wody dla celów przeciwpożarowych;
  - 5) lokalizowanie hydrantów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. W zakresie odprowadzania ścieków:
- 1) nakaz docelowego odprowadzenia ścieków bytowych i komunalnych do kanalizacji sanitarnej;
  - 2) do czasu budowy kanalizacji sanitarnej dopuszczenie stosowania szczelnych, atestowanych zbiorników bezodpływowych, z których ścieki będą wywożone przez koncesjonowanego przewoźnika do oczyszczalni ścieków;
  - 3) nakaz lokalizowania nowej sieci kanalizacji sanitarnej na terenach dróg, przy czym w niezbędnych przypadkach dopuszcza się jej lokalizowanie na pozostałych terenach objętych planem;
  - 4) dopuszczenie lokalizacji lokalnych przepompowni ścieków.
4. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
- 1) nakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej;
  - 2) dopuszcza się zagospodarowania wód opadowych i roztopowych na własnym terenie, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
  - 3) nakaz docelowego odprowadzania wód opadowych i roztopowych pochodzących z dróg, parkingów i placów do istniejącej i projektowanej kanalizacji deszczowej;
  - 4) nakaz lokalizowania nowej sieci kanalizacji deszczowej na terenach dróg, przy czym w niezbędnych przypadkach dopuszczenie jej lokalizowania na pozostałych terenach objętych planem;
  - 5) dopuszczenie lokalizacji lokalnych przepompowni wód opadowych i roztopowych.
5. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

- 1) docelowe podłączenie terenów objętych planem do sieci gazowej;
- 2) nakaz lokalizowania nowej sieci gazowej na terenach dróg, przy czym w niezbędnych przypadkach dopuszczenie jej lokalizowania na pozostałych terenach objętych planem.

6. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) zachowanie istniejącej sieci elektroenergetycznej, z możliwością jej przebudowy oraz rozbudowy;
- 2) nakaz lokalizowania nowej sieci elektroenergetycznej na terenie wyznaczającym w liniach rozgraniczających drogi;
- 3) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych na nowowydzielonych działkach o minimalnej powierzchni 2000 m<sup>2</sup> z zapewnieniem dostępu do dróg publicznych;
- 4) dopuszczenie lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW, umieszczanych wyłącznie na pokryciach dachowych budynków.

7. W zakresie ogrzewania i sieci ciepłej – nakaz wytwarzania energii dla celów grzewczych oraz dla potrzeb technologicznych wyłącznie na bazie paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisji lub odnawialnych źródeł energii.

8. W zakresie telekomunikacji – dopuszcza się budowę i rozbudowę sieci telekomunikacyjnej.

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

### **Rozdział 3. Przepisy końcowe**

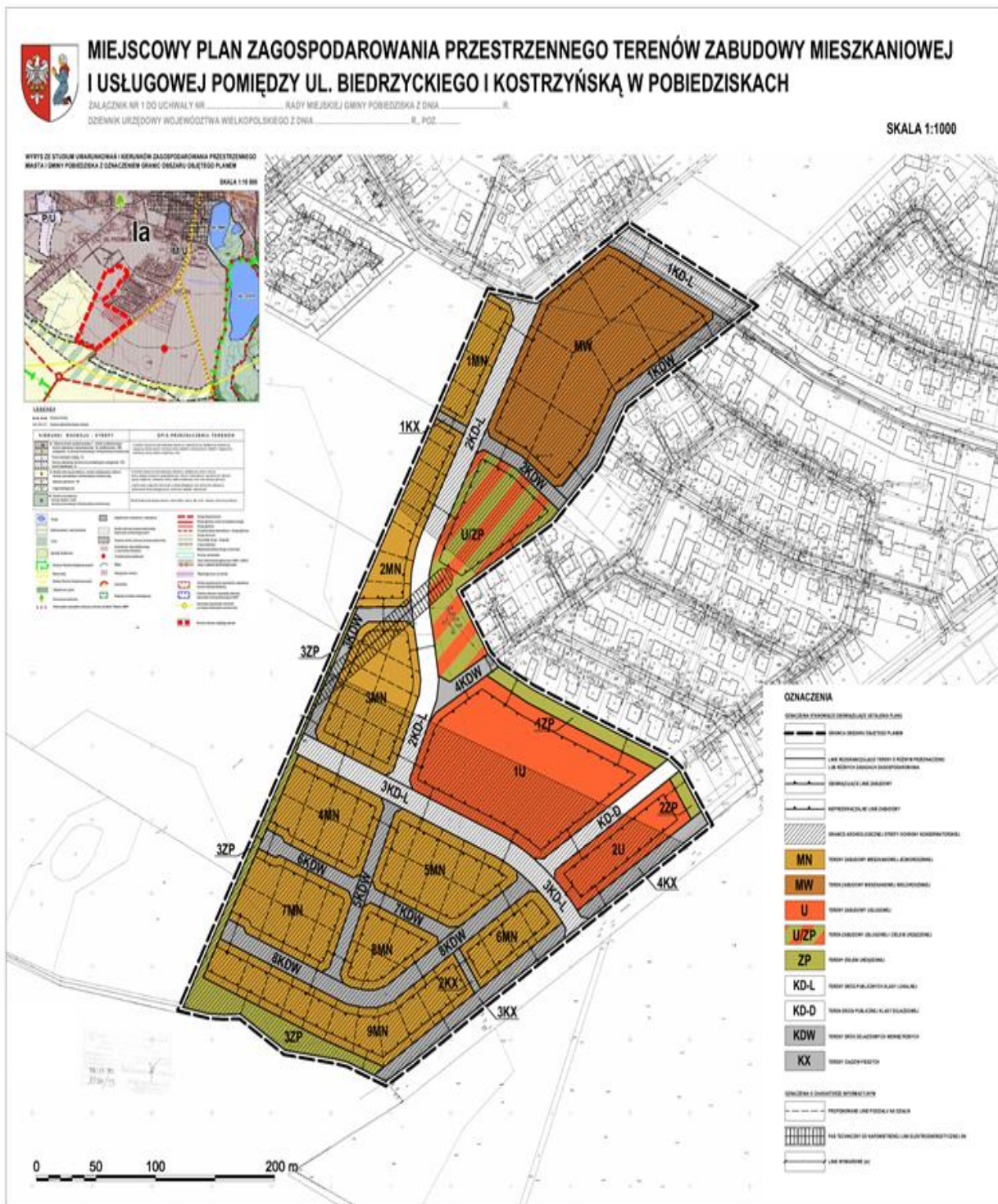
§ 22. Ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowych opłat, o jakich mowa w art. 36

ust. 4 ustawy w wysokości 30%:

§ 23. Uchwała w sprawie niniejszego planu wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodnicząca  
Rady Miejskiej Gminy Pobiedziska  
(-) Dorota Nowacka

Załącznik Nr 1  
do Uchwały Nr LI/490/2014  
Rady Miejskiej Gminy Pobiedziska  
z dnia 30 października 2014 r.



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr LI/490/2014  
Rady Miejskiej Gminy Pobiedziska  
z dnia 30 października 2014 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE**  
**RADY MIEJSKIEJ GMINY POBIEDZISKA**

w sprawie: **rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej i usługowej pomiędzy ul. Biedrzyckiego i ul. Kostrzyńską w Pobiedziskach wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wyłożonego do publicznego wglądu projektu.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.) Rada Miejska Gminy Pobiedziska rozstrzyga co następuje:

Na podstawie rozstrzygnięcia Burmistrza Miasta i Gminy Pobiedziska w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej i usługowej pomiędzy ul. Biedrzyckiego i ul. Kostrzyńską w Pobiedziskach** wraz z **prognozą oddziaływania na środowisko** w dniach od 20 sierpnia 2014 r. do 11 września 2014 r. oraz w okresie ich składania do dnia 26 września 2014 r., nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

.....  
Przewodnicząca  
Rady Miejskiej Gminy Pobiedziska

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr LI/490/2014  
Rady Miejskiej Gminy Pobiedziska  
z dnia 30 października 2014 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE  
RADY MIEJSKIEJ GMINY POBIEDZISKA**

w sprawie: **o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej i usługowej pomiędzy ul. Biedrzyckiego i ul. Kostrzyńską w Pobiedziskach inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadności ich finansowania**

Na podstawie art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 294 ) i ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 885 z późn. zm.), Rada Miejska Gminy Pobiedziska rozstrzyga co następuje:

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

1. Zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej i usługowej pomiędzy ul. Biedrzyckiego i ul. Kostrzyńską w Pobiedziskach, 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.

Finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez:

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

Przewodnicząca  
Rady Miejskiej Gminy Pobiedziska

.....