



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 15 marca 2017 r.

Poz. 2129

UCHWAŁA NR XXXVII/344/2017 RADY MIEJSKIEJ GMINY POBIEDZISKA

z dnia 26 stycznia 2017 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część południową terenów położonych w obrębie Kołata, gmina Pobiedziska.

Na podstawie 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 z późn. zm.) oraz 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 z późn. zm.) Rada Miejska Gminy Pobiedziska uchwała, co następuje:

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący część południową terenów położonych w obrębie Kołata, gmina Pobiedziska, zwany dalej planem, stwierdzając, że nie narusza on ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pobiedziska, zatwierdzonego Uchwałą nr V/40/2011 z dnia 24.02.2011 r.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni 223,78 ha, położony w zachodniej części gminy Pobiedziska i stanowiący południową część obrębu Kołata, w granicach określonych na rysunku planu.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu, zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący część południową terenów położonych w obrębie Kołata, gmina Pobiedziska”, opracowany w skali 1:2000 wraz z wyrysem ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pobiedziska, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Gminy Pobiedziska o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Gminy Pobiedziska o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

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

- 1) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 2) działce budowlanej - należy przez to rozumieć działkę budowlaną, zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) głównych połaciach dachu- należy przez to rozumieć dominującą część pokrycia dachu na nie mniej niż 70% powierzchni zabudowy budynku;
- 4) linii rozgraniczającej - należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

- 5) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć, oznaczoną na rysunku planu linię określającą najmniejszą odległość, w jakiej można zlokalizować zewnętrzną ścianę budynku lub określone w planie obiekty budowlane od linii rozgraniczającej terenu albo innego obiektu odniesienia;
- 6) ogrodzeniu ażurowym – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym część ażurowa stanowi nie mniej niż 60 % powierzchni całkowitej ogrodzenia, a elementy betonowe dopuszczone są jedynie do wysokości 0,5 m od poziomu terenu;
- 7) powierzchni całkowitej zabudowy - należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych kondygnacji, określonych zgodnie z Polską Normą, w budynku lub budynkach zlokalizowanych na działce budowlanej;
- 8) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć usługi, których oddziaływanie nie przekracza standardów jakości środowiska poza granicami własności działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją oraz nie są zaliczone do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 9) tablicy informacyjnej – należy przez to rozumieć element systemu informacji gminnej, turystycznej, przyrodniczej lub edukacji ekologicznej oraz tablicę z oznaczeniem sieci infrastruktury technicznej;
- 10) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, kolorem, symbolem literowym oraz liczbą porządkową.

§ 3. 1. Na rysunku planu przedstawiono graficznie następujące ustalenia planu:

- 1) granicę obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) przeznaczenie terenu – oznaczone barwą i symbolem literowym;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) klasyfikację dróg publicznych;
- 6) pas technologiczny wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV;
- 7) pas wolny od zabudowy dla napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV;

2. Na rysunku planu przedstawiono graficznie następujące ustalenia, wynikające z przepisów odrębnych:

- 1) granice archeologicznych stref ochrony konserwatorskiej;
- 2) granicę Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 143 „Subzbiornik Inowrocław – Gniezno”;
- 3) granicę strefy ograniczenia wysokości zabudowy wokół lotniska Bednary.

3. Cały obszar planu położony jest w:

- 1) granicach Otuliny Parku Krajobrazowego „Puszcza Zielonka”;
- 2) strefie ochrony konserwatorskiej ekspozycji.

§ 4. Ustala się następujące przeznaczenie podstawowe terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MN;
- 2) tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych oraz rybackich, oznaczone na rysunku planu symbolem RM;
- 3) tereny rolnicze, oznaczone na rysunku planu symbolem R;
- 4) tereny lasów i zalesień, oznaczone na rysunku planu symbolem ZL;
- 5) tereny łąk, pastwisk i nieużytków, oznaczone na rysunku planu symbolem RZ;
- 6) tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone na rysunku planu symbolem WS;
- 7) teren zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem ZP;
- 8) teren ogrodów działkowych, oznaczony na rysunku planu symbolem ZD;
- 9) tereny dróg publicznych klasy zbiorczej, oznaczone na rysunku planu symbolem KD-Z;

10) teren drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczony na rysunku planu symbolem KD-L;

11) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolem KD-D;

12) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem KDW;

13) teren infrastruktury technicznej, oznaczony na rysunku planu symbolem IT.

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

1) ustala się usytuowanie budynków oraz wiat zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, z zastrzeżeniem pkt. 2,

2) dopuszcza się, z zachowaniem pkt. 4 lit. a, lokalizację przed wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy: a.schodów zewnętrznych, podjazdów, a.balkonów, tarasów i wykuszy o głębokości nie przekraczającej 1,3 m od lica ściany budynku;

3) ustala się zachowanie odległości budynków od granicy z sąsiednią działką budowlaną zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym dopuszcza się lokalizację:

a) na terenach MN budynków gospodarczych lub garaży jednokondygnacyjnych o wysokości nie większej niż 3,0 m w odległości 1,5 m od granicy sąsiedniej działki budowlanej lub bezpośrednio przy tej granicy,

b) na terenach RM budynków w odległości 1,5 m od granicy sąsiedniej działki budowlanej lub bezpośrednio przy tej granicy;

4) ustala się zachowanie odległości obiektów budowlanych od:

a) zewnętrznej krawędzi jezdni dróg publicznych, przy czym dopuszcza się zmniejszenie tych odległości w uzasadnionych przypadkach, na zasadach określonych w przepisach odrębnych,

b) lasów, zgodnie z przepisami odrębnymi,

5) w odniesieniu do budynków istniejących dopuszcza się:

a) zachowanie, przebudowę i rozbudowę istniejących budynków, przy czym dla rozbudowy nakazuje się zachowanie ustaleń niniejszego planu,

b) zachowanie dotychczasowej geometrii dachów przy rozbudowie budynków istniejących;

6) dopuszcza się lokalizację:

a) obiektów małej architektury,

b) tablic informacyjnych o powierzchni nie większej niż 1,0 m² i wysokości nie większej niż 2 m,

7) zakazuje się lokalizacji reklam.

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

1) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów położenia całego obszaru objętego planem w granicach:

a) Otuliny Parku Krajobrazowego „Puszcza Zielonka” w zakresie ochrony przyrody, zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 143 „Subzbiornik Inowrocław - Gniezno” w zakresie ochrony środowiska gruntowo-wodnego przed zanieczyszczeniem, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenów;

3) zachowanie istniejących rowów, stawów i oczek wodnych, z dopuszczeniem ich przebudowy i rozbudowy;

4) dopuszczenie skanalizowania odcinków rowów, w tym w szczególności położonych na terenach dróg publicznych i wewnętrznych;

5) zakaz zasypywania oczek wodnych i bezodpływowych zagłębień terenu;

6) zachowanie ciągłości istniejącego systemu melioracyjnego, z dopuszczeniem przebudowy i rozbudowy sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 7) zapewnienie dostępu do rowów i zbiorników wodnych, pozwalającego na wykonanie robót związanych z utrzymaniem wód, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) nakaz zagospodarowania odpadów, zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy oraz przepisami odrębnymi;
- 9) dopuszczenie zagospodarowania mas ziemnych powstałych podczas prowadzenia robót budowlanych na działce budowlanej lub ich wywóz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) zakaz lokalizacji:
 - a) inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, wymagających zmiany przeznaczenia lasów na terenach ZL lub gruntów rolnych klasy III na terenach R,
 - b) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem obiektów infrastruktury technicznej;
- 11) stosowanie indywidualnych systemów grzewczych, w których będą wykorzystywane paliwa charakteryzujące się niskimi wskaźnikami emisji, energia elektryczna lub energia odnawialna, w tym z biomasy;
- 12) dopuszczenie stosowania innych, niż wymienione w pkt. 11, urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń;
- 13) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku na terenach oznaczonych symbolem:
 - a) MN – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) RM – jak dla terenów zabudowy zagrodowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) ZD – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 14) na terenach RZ, R i RM nakaz:
 - a) gospodarowania nawozami naturalnymi, w tym zastosowania płyt gnojowych i zbiorników przy magazynowaniu płynnych i stałych odchodów zwierzęcych oraz w pomieszczeniach inwentarskich w sposób zabezpieczający przed przenikaniem wycieków do gruntu i wód, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) przechowywania produkowanych w gospodarstwie płynnych i stałych odchodów zwierzęcych z zachowaniem odległości od zabudowań, granic działki i studni, określonych w przepisach odrębnych,
 - c) stosowania szczelnych nawierzchni w pomieszczeniach i na wyznaczonych miejscach postoju oraz garażowania maszyn rolniczych.

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

- 1) ustala się ochronę konserwatorską dla:
 - a) zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych w granicach wyznaczonych archeologicznych stref ochrony konserwatorskiej,
 - b) ekspozycji historycznego układu zabudowy i zabytkowych budynków;
- 2) dla obszarów położonych w granicach archeologicznych stref ochrony konserwatorskiej ustala się:
 - a) nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu,
 - b) nakaz uzyskania pozwolenia konserwatorskiego na prowadzenie badań archeologicznych, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) obszar objęty planem położony jest w całości w granicach strefy ochrony konserwatorskiej ekspozycji, dla której ustala się:
 - a) zachowanie historycznej struktury przestrzennej wraz z zabytkową zabudową,
 - b) zachowanie proporcji, gabarytów i wysokości zabudowy, nawiązujących charakterem, skalą i rozplanowaniem do historycznej zabudowy wsi, w tym stosowanie parametrów i wskaźników zagospodarowania, zgodnie z § 9,

- c) ograniczenie wysokości nowej zabudowy do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
- d) preferowane rozwiązanie dachów jako strome, dwuspadowe, kryte dachówką ceramiczną, betonową lub innym pokryciem naturalnym,
- e) dopuszczenie stosowania dachów płaskich oraz kombinacji dachów płaskich i pochyłych pod warunkiem zapewnienia wysokich walorów architektonicznych projektowanych obiektów,
- f) ogrodzenia ażurowe o wysokości do 1,5 m, wzbogacone zielenią,
- g) zakaz lokalizacji:
 - ogrodzeń pełnych i z betonowych elementów prefabrykowanych,
 - zabudowy zakłócającej ekspozycję zabytków, w tym obiektów o formach i kubaturze obcych historycznie ukształtowanej przestrzeni (urządzeń przemysłowych, dużych ferm zwierzęcych, wież telefonii komórkowej, wolnostojących nośników reklamowych oraz elektrowni wiatrowych, które wpływają deprecjonująco na panoramę miejscowości i zespołów zabytkowych, stanowiąc konkurencję dla zabytkowej architektury),
 - zabudowy szeregowej oraz blokowej.

§ 8. Nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 9. 1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolami: 1MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, obowiązują następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów:

- 1) ustala się lokalizację:
 - a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na każdej działce budowlanej,
 - b) budynków wolnostojących,
 - c) urządzeń budowlanych;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) jednego budynku gospodarczego lub garażu na każdej działce budowlanej,
 - b) usług nieuciążliwych realizowanych w lokalach użytkowych wydzielonych w budynkach mieszkalnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) 1 kondygnacji podziemnej,
 - d) oczek wodnych i basenów o powierzchni do 100,0 m²,
 - e) wiat garażowych lub ogrodowych o powierzchni do 25,0 m²,
 - f) szyldów o powierzchni nie większej niż 1,0 m² na elewacjach budynków,
 - g) obiektów i sieci infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem pozostałych ustaleń planu,
 - h) wydzielonych geodezyjnie dojazdów i dojazdów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) ustala się dachy strome dwuspadowe o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45°, przy czym dla budynków gospodarczych, garaży i wiat dopuszcza się dachy strome dwuspadowe o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 45°;
- 4) ustala się kolorystykę dachów w odcieniach naturalnych ceglastej czerwieni, brązu albo szarości,
- 5) ustala się poziom parteru nowych budynków nie wyższy niż 0,6 m nad poziomem terenu;
- 6) ogranicza się wysokość zabudowy dla:
 - a) budynków mieszkalnych – do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 9,0 m,
 - b) budynków gospodarczych lub garaży – jedna kondygnacja nadziemna oraz nie więcej niż 3,0 m od poziomu terenu do głównego okapu lub gzymsu i nie więcej niż 5,5 m do kalenicy,
 - c) wiat – do 4,0 m;

- 7) ogranicza się powierzchnię zabudowy:
 - a) działki budowlanej do 20%,
 - b) budynku gospodarczego lub garażu do 60,0 m²,
- 8) ustala się intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) minimalną - 0,1,
 - b) maksymalną - 0,6;
- 9) ustala się powierzchnię terenu biologicznie czynną – nie mniejszą niż 60% działki budowlanej;
- 10) ustala się powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 2000,0 m², z zastrzeżeniem pkt. 11;
- 11) dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek budowlanych dla obiektów infrastruktury technicznej oraz dojeżdż i dojazdów lub powiększenia przyległych nieruchomości;
- 12) ustala się lokalizację miejsc do parkowania zgodnie z § 13 pkt 5.

2. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolami: 2MN, 7MN, 8MN, obowiązują następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów:

- 1) ustala się lokalizację:
 - a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na każdej działce budowlanej,
 - b) budynków wolnostojących, z dopuszczeniem zachowania istniejącej zabudowy bliźniaczej,
 - c) urządzeń budowlanych;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) jednego budynku gospodarczego lub garażu na każdej działce budowlanej,
 - b) usług nieuciążliwych realizowanych w lokalach użytkowych wydzielonych w budynkach mieszkalnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) 1 kondygnacji podziemnej,
 - d) oczek wodnych i basenów o powierzchni do 100,0 m²,
 - e) wiat garażowych lub ogrodowych o powierzchni do 25,0 m²,
 - f) sztyldów o powierzchni nie większej niż 1,0 m² na elewacjach budynków,
 - g) obiektów i sieci infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem pozostałych ustaleń planu,
 - h) wydzielonych geodezyjnie dojeżdż i dojazdów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) ustala się dachy strome dwuspadowe o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45°, przy czym dla budynków gospodarczych, garaży i wiat dopuszcza się dachy strome dwuspadowe o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 45°;
- 4) ustala się kolorystykę dachów w odcieniach naturalnych ceglastej czerwieni, brązu albo szarości,
- 5) ustala się poziom parteru nowych budynków nie wyższy niż 0,6 m nad poziomem terenu;
- 6) ogranicza się wysokość zabudowy dla:
 - a) budynków mieszkalnych – do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 9,0 m,
 - b) budynków gospodarczych i garaży – jedna kondygnacja nadziemna oraz nie więcej niż 3,0 m od poziomu terenu do głównego okapu lub gzymsu i nie więcej niż 5,5 m do kalenicy,
 - c) wiat – do 4,0 m;
- 7) ogranicza się powierzchnię zabudowy:
 - a) działki budowlanej do 30%,

- b) budynku gospodarczego lub garażu do 60,0 m²,
- 8) ustala się intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) minimalną - 0,1,
 - b) maksymalną - 0,9;
- 9) ustala się powierzchnię terenu biologicznie czynną – nie mniejszą niż 60% działki budowlanej;
- 10) ustala się powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 2000,0 m², z zastrzeżeniem pkt. 11;
- 11) dopuszcza się:
 - a) wydzielenie mniejszych działek budowlanych dla obiektów infrastruktury technicznej oraz dojazdów i dojazdów lub powiększenia przyległych nieruchomości,
 - b) zabudowę mniejszych działek budowlanych, istniejących w dniu wejścia w życie niniejszego planu;
- 12) ustala się lokalizację miejsc do parkowania zgodnie z § 13 pkt 5.

3. Dla terenów zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych oraz rybackich, oznaczonych symbolami: 2RM, 3RM, 4RM, 5RM, 6RM, 7RM, 8RM, 9RM i 10RM, obowiązują następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów:

- 1) ustala się lokalizację:
 - a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na każdej działce budowlanej,
 - b) budynków gospodarczych, garaży,
 - c) wyłącznie budynków wolnostojących,
 - d) urządzeń budowlanych;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) budynków i budowli inwentarskich, z zastrzeżeniem § 6 pkt. 10 lit. b ,
 - b) usług nieuciążliwych realizowanych w lokalach użytkowych wydzielonych w budynkach mieszkalnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) usług agroturystycznych,
 - d) budowli rolniczych,
 - e) 1 kondygnacji podziemnej,
 - f) oczek wodnych, basenów o powierzchni do 100,0 m²,
 - g) stawów i zbiorników wodnych o powierzchni do 1,0 ha i głębokości do 3,0 m,
 - h) wiat,
 - i) szyldów o powierzchni nie większej niż 3,0 m² na elewacjach budynków,
 - j) obiektów i sieci infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem pozostałych ustaleń planu;
- 3) ustala się dachy strome dwuspadowe o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45°, przy czym dla budynków gospodarczych, inwentarskich, garaży i wiat dopuszcza się dachy strome dwuspadowe o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 45°;
- 4) ustala się kolorystykę dachów w odcieniach naturalnych ceglastej czerwieni, brązu albo szarości;
- 5) ustala się poziom parteru nowych budynków nie wyższy niż 0,6 m nad poziomem terenu;
- 6) ogranicza się wysokość zabudowy dla:
 - a) budynków mieszkalnych – do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 9,0 m,

- b) budynków garażowych, gospodarczych i inwentarskich – do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 12,0 m,
 - c) wiat – do 6,0 m,
 - d) budowli – do 10,0 m;
- 7) ogranicza się powierzchnię zabudowy:
- a) działki budowlanej do 30%,
 - b) budynku mieszkalnego do 300,0 m²,
- 8) ustala się intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
- a) minimalną - 0,1,
 - b) maksymalną - 0,6;
- 9) ustala się powierzchnię terenu biologicznie czynną – nie mniejszą niż 50% działki budowlanej;
- 10) ustala się powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 3000,0 m²;
- 11) ustala się lokalizację miejsc do parkowania zgodnie z § 13 pkt 5.

4. Dla terenów zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych oraz rybactkich, oznaczonych symbolami: 1RM, 11RM, obowiązują następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów:

- 1) ustala się lokalizację:
- a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na każdej działce budowlanej,
 - b) budynków gospodarczych, garaży,
 - c) wyłącznie budynków wolnostojących, z dopuszczeniem zachowania istniejącej zabudowy bliźniaczej,
 - d) urzędzeń budowlanych;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
- a) budynków inwentarskich, z zastrzeżeniem § 6 pkt. 10 lit. b,
 - b) usług nieuciążliwych realizowanych w lokalach użytkowych wydzielonych w budynkach mieszkalnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) usług agroturystycznych,
 - d) budowli rolniczych,
 - e) 1 kondygnacji podziemnej,
 - f) oczek wodnych, basenów o powierzchni do 100,0 m²,
 - g) stawów i zbiorników wodnych o powierzchni do 1,0 ha i głębokości do 3,0 m,
 - h) wiat,
 - i) szyldów o powierzchni nie większej niż 3,0 m² na elewacjach budynków,
 - j) obiektów i sieci infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem pozostałych ustaleń planu;
- 3) ustala się dachy strome dwuspadowe o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45°, przy czym dla budynków garażowych, gospodarczych, inwentarskich i wiat dopuszcza się dachy strome dwuspadowe o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 45°;
- 4) ustala się kolorystykę dachów w odcieniach naturalnych ceglastej czerwieni, brązu albo szarości,
- 5) ustala się poziom parteru nowych budynków nie wyższy niż 0,6 m nad poziomem terenu;
- 6) ogranicza się wysokość zabudowy dla:
- a) budynków mieszkalnych – do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 9,0 m,

- b) budynków garażowych, gospodarczych i inwentarskich – do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 12,0 m,
 - c) wiat – do 6,0 m,
 - d) budowli – do 10,0 m;
- 7) ogranicza się powierzchnię zabudowy:
- a) działki budowlanej do 35%,
 - b) budynku mieszkalnego do 300,0 m²,
- 8) ustala się intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
- a) minimalną - 0,1,
 - b) maksymalną - 0,7;
- 9) ustala się powierzchnię terenu biologicznie czynną – nie mniejszą niż 40% działki budowlanej;
- 10) ustala się powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 3000,0 m², z zastrzeżeniem pkt. 11;
- 11) dopuszcza się:
- a) wydzielenie mniejszych działek budowlanych dla obiektów infrastruktury technicznej oraz dojazdów i dojazdów lub powiększenia przyległych nieruchomości,
 - b) zabudowę mniejszych działek budowlanych, istniejących w dniu wejścia w życie niniejszego planu;
- 12) ustala się lokalizację miejsc do parkowania zgodnie z § 13 pkt 5.

5. Dla terenów rolniczych, oznaczonych symbolami: 1R, 2R, 3R, 4R, 5R, 6R, 7R, 8R, 9R, obowiązują następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów:

- 1) ustala się zachowanie rolniczego sposobu użytkowania terenów,
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) budowli rolniczych:
 - płyt obornikowych,
 - silosów o wysokości do 2,0 m,
 - tuneli foliowych o wysokości do 5,0 m,
 - b) urządzeń melioracji wodnych i urządzeń wodnych,
 - c) stawów i zbiorników wodnych o powierzchni do 1,0 ha i głębokości do 3,0 m,
 - d) nowych zadrzewień śródpolnych, o charakterze krajobrazowym i wiatrochronnym, w tym w szczególności wzdłuż rowów i dróg,
 - e) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem § 6 pkt 10 lit. a;
- 3) zakaz lokalizacji budynków i budowli rolniczych niewymienionych w pkt. 2.

6. Dla terenów lasów i zalesień, oznaczonych symbolami: 1ZL, 2ZL, 3ZL, obowiązują następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów:

- 1) nakaz prowadzenia gospodarki leśnej zgodnie z planem urządzenia lasu;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) dróg dojazdowych do gruntów leśnych,
 - b) urządzeń melioracji wodnych i urządzeń wodnych,
 - c) sieci infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem § 6 pkt 10 lit. a,
- 3) zakaz lokalizacji budynków i budowli niewymienionych w pkt 2.

7. Dla terenów łąk, pastwisk i nieużytków, oznaczonych symbolami: 1RZ, 2RZ, 3RZ, 4RZ, 5RZ, 6RZ, obowiązują następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania:

- 1) ustala się zachowanie:
 - a) naturalnej zieleni: łąk, pastwisk,
 - b) rowów melioracyjnych, z możliwością przebudowy i rozbudowy;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) urządzeń melioracji wodnych i urządzeń wodnych,
 - b) stawów i zbiorników wodnych o powierzchni do 0,5 ha i głębokości do 3,0 m,
 - c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - d) zadrzewień śródpolnych, o charakterze krajobrazowym i wiatrochronnym oraz zalesienie gruntów;
- 3) zakaz lokalizacji budynków oraz budowli rolniczych niewymienionych w pkt. 1 i 2.

8. Dla terenów wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1WS, 2WS, 3WS, 4WS, 5WS, 6WS, 7WS, 8WS, 9WS, 10WS, obowiązują następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania:

- 1) zachowanie rowów otwartych i zbiorników wodnych;
- 2) dopuszcza się:
 - a) przebudowę i rozbudowę istniejących rowów otwartych oraz prace związane z konserwacją i regulacją,
 - b) lokalizację: przepustu, kładki, mostu,
 - c) lokalizację urządzeń wodnych,
 - d) odcinkowe skanalizowanie rowów,
 - e) lokalizację sieci infrastruktury technicznej, wyłącznie w formie przejścia poprzecznego.

9. Dla terenu zieleni urządzonej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZP**, obowiązują następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania:

- 1) ustala się zagospodarowanie terenu zielenią urządzoną,
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) ciągów pieszych i pieszo-rowerowych,
 - b) budowli i obiektów małej architektury, służących do nawiązywania kontaktów społecznych, rekreacji mieszkańców i utrzymania porządku,
 - c) plenerowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych,
 - d) placów zabaw,
 - e) stawów lub zbiorników wodnych,
 - f) miejsc postojowych,
 - g) sieci i obiektów infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem pozostałych ustaleń planu,
- 3) ustala się powierzchnię terenu biologicznie czynną – nie mniejszą niż 50% powierzchni terenu;
- 4) ogranicza się wysokość obiektów budowlanych do 5,0 m;
- 5) zakazuje się lokalizacji budynków;
- 6) ustala się lokalizację miejsc do parkowania zgodnie z § 13 pkt 5.

10. Dla terenów ogrodów działkowych, oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZD**, obowiązują następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania:

- 1) ustala się lokalizację:

- a) jednej altany lub budynku gospodarczego wolnostojącego na działce,
 - b) urządzeń budowlanych,
- 2) dopuszcza się:
- a) adaptację istniejących budynków gospodarczych lub altan oraz dostosowania ich parametrów i gabarytów do ustaleń niniejszego planu, w tym poprzez przebudowę, rozbudowę lub rozbiórkę,
 - b) lokalizację:
 - budynku świetlicy,
 - budowli i urządzeń przeznaczonych do wspólnego użytkowania przez osoby korzystające z działek,
 - placu zabaw,
 - obiektów i sieci infrastruktury technicznej, w tym hydroforni, stacji transformatorowej;
- 3) ustala się dachy strome dwuspadowe dla głównej bryły obiektu o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 45° w odcieniach naturalnych ceglanych lub czerwieni, przy czym wyłącznie przy przebudowie lub rozbudowie istniejących budynków dopuszcza się zachowanie dotychczasowej geometrii i kolorystyki dachów;
- 4) ustala się wysokość:
- a) altan lub budynku gospodarczego do 5,0 m dla dachów stromych oraz do 4,0 m przy zachowaniu dachu płaskiego,
 - b) budynku świetlicy do 7,5 m,
 - c) obiektów budowlanych do 12,0 m;
- 5) ustala się powierzchnię zabudowy dla:
- a) działki budowlanej do 10%,
 - b) altany lub budynku gospodarczego do 35,0 m²;
- 6) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy od 0 do 0,2;
- 7) ustala się powierzchnię terenu biologicznie czynną nie mniejszą niż 70% powierzchni działki;
- 8) ustala się powierzchnię działek w ogrodzie działkowym zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) ustala się lokalizację miejsc do parkowania zgodnie z § 13 pkt 5.
11. Dla terenów dróg publicznych klasy zbiorczej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KD-Z i 2KD-Z, obowiązują następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania:
- 1) nakazuje się lokalizację jezdni o parametrach zgodnych z przepisami odrębnymi;
 - 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) infrastruktury drogowej, w szczególności chodników, ścieżki rowerowej, rowów,
 - b) zieleni przydrożnej,
 - c) sieci infrastruktury technicznej;
 - 3) zakazuje się lokalizacji miejsc parkingowych;
 - 4) ustala się szerokość pasa drogowego w granicach obszaru objętego planem – od 0 do 20,0 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu.
12. Dla terenów dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KD-D, 2KD-D, 3KD-D i 4KD-D oraz terenu drogi publicznej klasy lokalnej o symbolu KD-L, obowiązują następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania:
- 1) nakazuje się lokalizację jezdni o parametrach zgodnych z przepisami odrębnymi;
 - 2) dopuszcza się lokalizację:

- a) infrastruktury drogowej, w szczególności chodników, ścieżek rowerowych, rowów,
 - b) miejsc parkingowych,
 - c) zieleni przydrożnej,
 - d) sieci infrastruktury technicznej;
- 3) ustala się szerokość pasów drogowych zgodnie z rysunkiem planu, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań.
13. Dla terenów dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, obowiązują następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania:
- 1) dopuszcza się lokalizację:
 - a) infrastruktury drogowej, w szczególności jezdni, chodników, rowów,
 - b) miejsc parkingowych,
 - c) zieleni przydrożnej,
 - d) sieci infrastruktury technicznej;
 - 2) ustala się szerokość pasów drogowych zgodnie z rysunkiem planu.
14. Dla terenu infrastruktury technicznej, oznaczonego na rysunku planu symbolem IT, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania:
- 1) lokalizację obiektów infrastruktury technicznej, w szczególności w zakresie elektroenergetyki, wodociągów lub kanalizacji, t.j. przepompownie ścieków, oczyszczalnie ścieków, separatory, zbiorniki retencyjne, stacje transformatorowe i podobne;
 - 2) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynną – 0%;
 - 3) wysokość obiektu budowlanego nie większą niż 3,5 m;
 - 4) dachy strome dwuspadowe o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 45°.
- § 10.** Nie ustala się granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów, ustalonych i podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.
- § 11.** W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem:
- 1) w planie nie wskazuje się terenów do objęcia scaleniem i podziałem, zgodnie z przepisami odrębnymi.
 - 2) dopuszcza się scalenie i podział nieruchomości według parametrów w zakresie powierzchni ustalonych dla działek budowlanych w § 9, z zastrzeżeniem pkt. 4.
 - 3) ustala się szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej na terenach oznaczonych symbolem MN i RM - nie mniejszą niż 20,0 m;
 - 4) dopuszcza się odstępstwo od szczegółowych parametrów działek budowlanych, określonych w planie wyłącznie dla działek budowlanych położonych na:
 - a) zakończeniu drogi w rejonie placu do zawracania pojazdów,
 - b) załamaniu pasa drogowego wyłącznie w zakresie szerokości frontu działki budowlanej.
 - 5) ustala się kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego – od 85° do 95°, przy czym dopuszcza się kąty w przedziale od 50° do 130°.
- § 12.** W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się:
- 1) nakaz lokalizacji i zabezpieczenia inwestycji w taki sposób, aby ich oddziaływanie nie powodowało przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych, poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny oraz spełniało wymogi niniejszego planu;
 - 2) w granicach strefy ograniczenia wysokości wokół lotniska Bednary ustala się nieprzekraczalne ograniczenia wysokości obiektów budowlanych do 45 m n. p. t., które dotyczy obiektów naturalnych,

budynków i budowli, oraz wszystkich urządzeń umieszczonych na obiektach budowlanych, w tym także anten, reklam oraz inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, a w wypadku dróg – ich skrajni;

- 3) nakaz zgłoszenia i oznakowania lokalizacji obiektów budowlanych, stanowiących przeszkody lotnicze o wysokości równej lub wyższej niż 50 m, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zapewnienie właściwych warunków ochrony przeciwpożarowej, zwłaszcza w zakresie zaopatrzenia w wodę, dojazdu pożarowego, lokalizacji obiektów względem siebie oraz możliwości prowadzenia działań ratowniczych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zachowanie ciągłości istniejącego systemu melioracyjnego, z dopuszczeniem przebudowy sieci poza obszar kolizji, w tym lokalizacji budynku, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) położenie obszaru objętego planem w obrębie koncesji na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego „Murowana Goślina – Kłęcko nr 10/2007/p z 3.08.2007 r., ważnej do 3.08.2016 r.

§ 13. W zakresie zasad rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) lokalizację dróg publicznych na terenach: KD-Z, KD-L i KD-D;
- 2) dla dróg publicznych oznaczonych symbolem:
 - a) KD-Z - klasę zbiorczą,
 - b) KD-L – klasę lokalną,
 - c) KD-D – klasę dojazdową;
- 3) powiązanie dróg publicznych z zewnętrznym układem komunikacyjnym poza planem;
- 4) obsługę komunikacyjną terenów z przyległych dróg publicznych, w tym poprzez drogi wewnętrzne; dla działek oddzielonych od drogi rowem ustala się budowę przepustu;
- 5) z zastrzeżeniem pkt. 6 nakaz lokalizacji miejsc do parkowania pojazdów w ilości nie mniejszej niż:
 - a) 2 miejsca parkingowe na budynek mieszkalny jednorodzinny, oraz dodatkowe 2 miejsca parkingowe w przypadku wydzielenia w budynku drugiego lokalu,
 - b) 4 miejsca parkingowe na 100,0 m² powierzchni sprzedaży,
 - c) 4 miejsca parkingowe na 10 miejsc w obiektach gastronomicznych,
 - d) 4 miejsca parkingowe na 10 łóżek w usługach agroturystycznych,
 - e) 3 miejsca parkingowe na 100,0 m² powierzchni użytkowej usług innych niż wymienione w lit. b - d,
 - f) 4 miejsca parkingowe na 10 działek w ogrodzie działkowym - ZD,
 - g) 1 miejsce parkingowe na każde 200,0 m² urządzonego terenu ZP;
- 6) w zakresie miejsc parkingowych:
 - a) lokalizację miejsc parkingowych na terenach:
 - MN i RM - na działce budowlanej, na powierzchni terenu lub w garażu,
 - ZD - na działce budowlanej na powierzchni terenu, z dopuszczeniem lokalizacji do 50% miejsc parkingowych wynikających z ustaleń pkt. 5 lit. f w przyległych pasach drogowych,
 - ZP - na działce budowlanej na powierzchni terenu, z dopuszczeniem lokalizacji miejsc parkingowych wynikających z ustaleń pkt. 5 lit. g w przyległych pasach drogowych,
 - b) sumaryczną ilość miejsc parkingowych dla obiektów wielofunkcyjnych,
 - c) wyznaczenie miejsc parkingowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) zakaz wyznaczania miejsc parkingowych na obszarach stanowiących powierzchnię terenu biologicznie czynną,

e) lokalizację miejsc przeładunku i postoju w granicach własnej działki dla obsługi obiektów i terenów samochodami ciężarowymi i pojazdami rolniczymi w ilości wynikającej z potrzeb planowanej funkcji.

§ 14. 1. W zakresie zasad rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1) dopuszcza się roboty budowlane w zakresie sieci infrastruktury technicznej, w tym w szczególności: sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej i telekomunikacyjnej;

2) ustala się:

a) zachowanie dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;

b) powiązanie planowanych sieci i obiektów infrastruktury technicznej z siecią istniejącą w obszarze objętym planem oraz na terenach przyległych.

2. Zaopatrzenie w wodę do celów bytowo-gospodarczych i przeciwpożarowych ze zbiorczej sieci wodociągowej.

3. W zakresie odprowadzania ścieków bytowych i komunalnych ustala się:

1) budowę sieci kanalizacji sanitarnej i docelowe odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych do zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej;

2) lokalizację przepompowni ścieków na terenie IT oraz dopuszcza się lokalizację przepompowni ścieków na terenach MN, RM, R, ZP, ZD, KD-L, KD-D i KDW;

3) dla przepompowni ścieków:

a) nie jest wymagane zachowanie ustalonych na rysunku planu linii zabudowy,

b) dopuszczenie wydzielenia działki budowlanej o powierzchni nie mniejszej niż 50,0 m²,

c) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynną – 0%;

d) wysokość obiektu budowlanego nie większą niż 3,5 m;

e) dachy strome dwuspadowe o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 45°;

4) do czasu budowy sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się lokalizację:

a) zbiorników bezodpływowych,

b) przydomowych oczyszczalni ścieków wyłącznie na terenach: 2RM, 3RM, 4RM, 5RM, 6RM, 7RM, 8RM, 9RM.

4. W zakresie zagospodarowania wód opadowych i roztopowych ustala się:

1) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na poszczególnych działkach budowlanych i terenach, bez naruszenia interesu osób trzecich;

2) dla dróg publicznych oznaczonych symbolem KD-Z, KD-L i KD-D oraz dróg wewnętrznych oznaczonych symbolem KDW ustala się:

a) powierzchniowe odprowadzenia wód opadowych i roztopowych do planowanej sieci kanalizacji deszczowej, z zastrzeżeniem lit. b i c,

b) dopuszczenie zastosowania rowów, nawierzchni przepuszczających wody opadowe i roztopowe oraz lokalizacji studni chłonnych,

c) lokalizację urządzeń podczyszczających ścieki z wód opadowych i roztopowych z zanieczyszczonych powierzchni szczelnych przed wprowadzeniem do wód lub ziemi, zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. W zakresie sieci elektroenergetycznej ustala się:

1) zachowanie istniejącej infrastruktury elektroenergetycznej, z dopuszczeniem remontu, przebudowy i rozbudowy, w szczególności:

a) napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV,

b) sieci elektroenergetycznych SN 15kV i nn 0,4 kV;

- 2) zachowanie pasa technologicznego o szerokości 20 m na każdą stronę od osi linii o której mowa w pkt. 1 lit. a, w którym:
 - a) obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów z przeznaczeniem na stały pobyt ludzi i zadrzewień,
 - b) zawiera się ponadnormatywne oddziaływania linii elektroenergetycznej;
- 3) do czasu skablowania linii zachowanie pasów wolnych od zabudowy o szerokości 7,5 m na każdą stronę od osi napowietrznych linii elektroenergetycznych SN 15kV, w których obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów z przeznaczeniem na stały pobyt ludzi i zadrzewień;
- 4) dopuszczenie zmniejszenia szerokości pasów, o których mowa w pkt 2 i 3 zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zasilanie odbiorców z istniejącej i planowanej sieci elektroenergetycznej SN 15kV i nn 0,4 kV,
- 6) lokalizację nowych odcinków sieci elektroenergetycznej wyłącznie w wykonaniu podziemnym, kablowym na terenach zabudowanych;
- 7) dopuszczenie skablowanie napowietrznych odcinków linii napowietrznych 15kV;
- 8) dopuszczenie lokalizacji nowych stacji transformatorowych słupowych i małogabarytowych wolno stojących na terenach MN, RM, R, ZP, ZD, KD-L, KD-D i KDW;
- 9) dla usytuowania stacji transformatorowych:
 - a) nie jest wymagane zachowanie ustalonych na rysunku planu linii zabudowy,
 - b) dopuszczenie wydzielenia działki budowlanej o wymiarach nie mniejszych niż 3,0 m x 3,0 m dla stacji słupowej lub 5,0 m x 6,0 m dla stacji małogabarytowej,
 - c) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynną – 0%,
 - d) wysokość stacji kontenerowej - nie większą niż 3,6 m, a stacji słupowej - nie większą niż 10,0 m,
 - e) dachy strome dwuspadowe o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 45°.

6. W zakresie sieci telekomunikacyjnej ustala się:

- 1) budowę linii telekomunikacyjnych w powiązaniu z istniejącą siecią,
- 2) w zakresie stacji bazowych telefonii komórkowej:
 - a) na terenach MN dopuszczenie lokalizacji wyłącznie infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu,
 - b) na pozostałych terenach dopuszczenie lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowej na budynkach lub wolno stojących na wydzielonych działkach budowlanych.

§ 15. Nie ustala się tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

§ 16. Ustala się stawkę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości:

- 1) dla terenów MN, RM - 30%,
- 2) dla terenów RZ, ZP, ZD, ZL, WS, KD-Z, KD-L, KD-D, KDW, IT – 5%,
- 3) dla terenów R – 0%.

§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Pobiedziska.

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

Wiceprzewodniczący
Rady Miejskiej Gminy Pobiedziska
(-) Janusz Mikołajczak

**Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXXVII/344/2017
RADY MIEJSKIEJ GMINY POBIEDZISKA
z dnia 26 stycznia 2017 r.**

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Gminy Pobiedziska
o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
obejmującego część południową terenów położonych
w obrębie Kołata, gmina Pobiedziska.**

Na podstawie 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 z późn. zm.) Rada Miejska Gminy Pobiedziska rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Uwagi nieuwzględnione przez Burmistrza, wniesione do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część północną terenów położonych w obrębie Kołata, gmina Pobiedziska podczas pierwszego wyłożenia do publicznego wglądu w terminie od 20 lipca do 12 sierpnia 2016 r.:

1. Uwaga wniesiona przez: Stowarzyszenie Puszcza Zielonka.

Treść uwag:

W tekście projektu planu brak precyzyjnego określenia pojęcia zabudowy zagrodowej.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona

Uzasadnienie:

Definicja „zabudowy zagrodowej” została sformułowana w §3 pkt 3 Rozporządzenia w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Zgodnie z §137 Zasad Techniki Prawodawczej, stanowiących załącznik nr 1 do Rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 20 czerwca 2002 r., uchwała nie może powtarzać lub modyfikować innych przepisów (ustaw, umów międzynarodowych i rozporządzeń).

2. Uwaga wniesiona przez W.M.

Treść uwagi:

1. Wnoszę o rozszerzenie przeznaczonego pod zabudowę pasa 3MN do 100 metrów.

2. Dla terenu 3MN wnioskuję o zmniejszenie powierzchni minimalnej nowo wydzielonych działek do 1200 m², w celu umożliwienia podziału tych działek oraz utrzymania równomiernej zabudowy wsi.

3. W związku z niesprecyzowanym jeszcze podziałem dużej działki 58/1 obręb Kołata, gmina Pobiedziska, której jestem właścicielką (zlokalizowanej na terenie 1MN), wnioskuję o zmniejszenie powierzchni minimalnej nowo wydzielonych działek na terenie 1MN do 1200 m², w celu utrzymania równomiernej zabudowy wsi (również w kontekście akapitu powyższego). Sprzyja temu zaprojektowany w Planie Miejscowym układ drogowy, który zakłada lokalizację dwóch nowych dróg. Zapewni to dostęp do działki 58/1 z trzech stron i wygodną komunikację.

4. Przy chęci podzielenia działki 58/20, której jestem właścicielką (dotyczy to również działek sąsiednich na terenie 3MN) na dwie - budowlaną i rolną, zachodzi konieczność

wydzielenia działki drogowej, jako dojazdu do nowo powstałej działki rolnej, zlokalizowanej z tyłu działki budowlanej. Działka drogowa zostanie zatem wydzielona z działki budowlanej, co z kolei spowoduje zmniejszenie szerokości frontu działki znacznie poniżej 20 metrów. W związku z powyższym dla terenu 3MN wnioskuję o zmniejszenie minimalnej szerokości frontów działek do wymiaru pozwalającego wydzielić w/w działkę.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona

Uzasadnienie:

Ad. 1 Zasięg terenu przeznaczonego pod zabudowę wyznaczono zgodnie z zasięgiem terenów I MR (strefa zurbanizowana –tereny zabudowy siedliskowej, wyznaczonej w studium.

Ad. 2 i 3. Powierzchnie działek budowlanych wynikają z zapisów planu ochrony dla Parku Krajobrazowego „Puszcza Zielonka”, który nakazuje dla nowych terenów przeznaczonych w studium pod zabudowę średnią powierzchnię działek – 2000 m², a minimalną 1200 m². Takich zapisów planu ochrony nie można wprowadzić do zapisów planu miejscowego, gdyż byłoby to sprzeczne z art. 15 ust. 3 pkt 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W związku z oczekiwaniem społecznym co do możliwości podziału na jak najmniejsze działki, w planie przyjęto najbardziej racjonalne i uniwersalne rozwiązanie, tj. wartość minimalną – 2000,0 m². Zakłada się bowiem, że wszyscy właściciele działek będą dążyli do podziału na wskazane powierzchnie minimalne, a tym samym uzyskane wartości średnie powierzchni działek budowlanych będą nie mniejsze niż wskazano w planie ochrony.

Ad. 4. Pomiar szerokości działek wykazał, że dz. 38/20 ma szerokość ok. 35m, a zatem brak przeszkód dla wydzielenia drogi do gruntów rolnych oraz zachowania ustalonej w planie minimalnej szerokości frontu. Uwaga jest niezasadna.

3. Uwaga wniesiona przez K.C. i A.C.

Treść uwagi:

1. Wnoszę o rozszerzenie przeznaczonego pod zabudowę pasa 3MN do 100 metrów.

2. Dla terenu 3MN wnioskuję o zmniejszenie powierzchni minimalnej nowo wydzielonych działek do 1200 m², w celu umożliwienia podziału tych działek oraz utrzymania równomiernej zabudowy wsi.

3. Przy chęci podzielenia działki 58/19, której jestem właścicielką (dotyczy to również działek sąsiednich na terenie 3MN) na dwie - budowlaną i rolną, zachodzi konieczność wydzielenia działki drogowej, jako dojazdu do nowo powstałej działki rolnej, zlokalizowanej z tyłu działki budowlanej. Działka drogowa zostanie zatem wydzielona z działki budowlanej, co z kolei spowoduje zmniejszenie szerokości frontu działki znacznie poniżej 20 metrów. W związku z powyższym dla terenu 3MN wnioskuję o zmniejszenie minimalnej szerokości frontów działek do wymiaru pozwalającego wydzielić w/w działkę drogową.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona

Uzasadnienie:

Ad. 1 Zasięg terenu przeznaczonego pod zabudowę wyznaczono zgodnie z zasięgiem terenów I MR (strefa zurbanizowana –tereny zabudowy siedliskowej, wyznaczonej w studium.

Ad. 2 Powierzchnie działek budowlanych wynikają z zapisów planu ochrony dla Parku Krajobrazowego „Puszcza Zielonka”, który nakazuje dla nowych terenów

przeznaczonych w studium pod zabudowę średnią powierzchnią działek – 2000 m², a minimalną 1200 m². Takich zapisów planu ochrony nie można wprowadzić do zapisów planu miejscowego, gdyż byłoby to sprzeczne z art. 15 ust. 3 pkt 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W związku z oczekiwaniem społecznym co do możliwości podziału na jak najmniejsze działki, w planie przyjęto najbardziej racjonalne i uniwersalne rozwiązanie, tj. wartość minimalną – 2000,0 m². Zakłada się bowiem, że wszyscy właściciele działek będą dążyli do podziału na wskazane powierzchnie minimalne, a tym samym uzyskane wartości średnie powierzchni działek budowlanych będą nie mniejsze niż wskazano w planie ochrony.

Ad. 3. Pomiar szerokości działek wykazał, że dz. 38/19 ma szerokość ok. 27 m, a zatem brak przeszkód dla wydzielenia drogi do gruntów rolnych oraz zachowania ustalonej w planie minimalnej szerokości frontu. Uwaga jest niezasadna.

§ 2. Podczas ponownego wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część południową terenów położonych w obrębie Kołata, gmina Pobiedziska, w terminie od 29 września do 21 października 2016 r. oraz w terminie zgłaszania uwag do dnia 4 listopada 2016 r. wniesiono jedną uwagę, która została uwzględniona przez Burmistrza.

§ 3. Podczas trzeciego wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część południową terenów położonych w obrębie Kołata, gmina Pobiedziska, w terminie od 23 listopada do 16 grudnia 2016 r. oraz w terminie zgłaszania uwag do dnia 30 grudnia 2016 r. nie wniesiono żadnych uwag.

Załącznik nr 3 do uchwały Nr XXXVII/344/17
RADY MIEJSKIEJ GMINY POBIEDZISKA
z dnia 26 stycznia 2017 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Gminy Pobiedziska o sposobie realizacji
zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego
obejmującym część południową terenów położonych w obrębie Kołata, gmina
Pobiedziska, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań
własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania**

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

§ 1

Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej.

- 1) Zadania w zakresie realizacji przewidzianych dróg publicznych będą realizowane zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym m.in.: ustawą prawo budowlane, ustawą o zamówieniach publicznych, samorządzie gminnym, gospodarce komunalnej, o ochronie środowiska i o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych.
- 2) Zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, energetycznej, gazociągowej i ciepłej, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych. Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy Pobiedziska oraz na podstawie przepisów odrębnych. Inwestycje w zakresie przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej realizowane będą w sposób określony w prawie energetycznym.
- 3) Za podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowić będą zapisy uchwał budżetowych Rady Miejskiej Gminy Pobiedziska.
- 4) Określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu uchwał budżetowych Rady Miejskiej Gminy Pobiedziska.

§ 2

Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej określonych w planie.

Finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez:

- 1) wydatki z budżetu Gminy,
- 2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet Gminy – w ramach m.in.:
 - a) dotacji unijnych,
 - b) dotacji z budżetu państwa

- c) dotacji innych jednostek samorządu terytorialnego,
 - d) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
 - e) kredytów, pożyczek bankowych oraz obligacji,
 - f) innych środków zewnętrznych.
- 3) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno – prawnym lub w formie partnerstwa publiczno – prywatnego – „PPP”, a także właścicieli nieruchomości.