



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 4 listopada 2016 r.

Poz. 6538

UCHWAŁA NR XXXIV/304/2016 RADY MIEJSKIEJ GMINY POBIEDZISKA

z dnia 27 października 2016 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w rejonie ul. Kiszkowskiej

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 uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w rejonie ul. Kiszkowskiej, zwaną dalej planem, stwierdzając, że nie narusza ona 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 9,4 ha, położony w północnej części miasta Pobiedziska, po wschodniej stronie ul. Kiszkowskiej w rejonie ulic: Jesiotrowej, Węgorzowej i Łososiowej, w granicach określonych na rysunku planu.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu, zatytułowany „Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w rejonie ul. Kiszkowskiej”, opracowany w skali 1:1000 wraz z wrysem 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) budynku gospodarczo-garażowym - należy przez to rozumieć budynek gospodarczy lub garażowy, przy czym obie funkcje mogą być lokalizowane w budynku oddzielnie lub łącznie;
- 2) budynku mieszkalno-usługowym - należy przez to rozumieć budynek, w którym wydzielono nie więcej niż 1 lokal mieszkalny oraz lokal usługowy o powierzchni większej niż 30% powierzchni całkowitej budynku;
- 3) działce budowlanej - należy przez to rozumieć działkę budowlaną, zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 4) głównych połaciach dachu- należy przez to rozumieć dominującą część pokrycia dachu na nie mniej niż 70% powierzchni zabudowy budynku;

- 5) linii rozgraniczającej - należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 6) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określającą najmniejszą odległość zewnętrznej ściany budynku od linii rozgraniczającej terenu;
- 7) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, na której nakazuje się usytuowanie zewnętrznej ściany nowego budynku na minimum 60% długości elewacji;
- 8) 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;
- 9) powierzchni całkowitej zabudowy- należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitej kondygnacji w budynku lub budynkach zlokalizowanych na działce budowlanej;
- 10) szyldach – należy przez to rozumieć oznaczenia jednostek organizacyjnych oraz przedsiębiorców, ich siedzib lub miejsc wykonywania działalności;
- 11) 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;
- 12) tablicy informacyjnej – należy przez to rozumieć element systemu informacji gminnej, turystycznej, przyrodniczej lub edukacji ekologicznej oraz tablicę z oznaczeniem sieci infrastruktury technicznej;
- 13) 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) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) klasyfikację dróg publicznych;
- 6) obszar do rekultywacji lub przekształceń.

2. Na rysunku planu przedstawiono graficznie ustalenia, wynikające z przepisów odrębnych - granicę archeologicznej strefy ochrony konserwatorskiej.

§ 4. Ustala się następujące przeznaczenie podstawowe terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MN;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem MN/U;
- 3) tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolem ZP;
- 4) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolem KD-D;
- 5) teren publicznego ciągu pieszo-jezdnego, oznaczony na rysunku planu symbolem KDS;
- 6) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem KDW;
- 7) teren infrastruktury technicznej, oznaczony na rysunku planu symbolem IT.

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

- 1) w odniesieniu do linii zabudowy:
 - a) sytuowanie budynków oraz wiat zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy przy uwzględnieniu ustaleń w lit. b - f,

- b) z zachowaniem przepisów odrębnych, przed wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy mogą być sytuowane:
- schody zewnętrzne, podjazdy,
 - balkony, tarasy, wykusze i zadaszenia nad wejściem o głębokości nie przekraczającej 1,3 m od lica ściany budynku,
- c) dla istniejących budynków zlokalizowanych przed wyznaczonymi liniami zabudowy dopuszcza się zachowanie, nadbudowę, przebudowę i remonty, bez możliwości rozbudowy w obszarze poza wyznaczonymi liniami zabudowy oraz przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu,
- d) dopuszcza się lokalizację budynku gospodarczo-garażowego lub wiaty w głębi działki, bez prawa przekraczania wyznaczonej linii zabudowy,
- e) dla budynków zlokalizowanych na działkach narożnikowych dopuszcza się usytuowanie budynków względem jednej wybranej obowiązującej linii zabudowy, przy czym drugą obowiązującą linię zabudowy należy traktować jak nieprzekraczalną linię zabudowy,
- f) w przypadku rozbudowy budynków istniejących, odsuniętych w stosunku do obowiązującej linii zabudowy należy ją traktować jak nieprzekraczalną linię zabudowy;
- 2) zachowanie odległości budynków od granicy z sąsiednią działką budowlaną zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym dopuszcza się lokalizację budynków:
- a) gospodarczo-garażowych jednokondygnacyjnych na terenach MN,MN/U o wysokości nie większej niż 3,0 m w odległości 1,5 m od granicy sąsiedniej działki budowlanej lub bezpośrednio przy tej granicy,
 - b) usługowych na terenie MN/U bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej;
- 3) zachowanie odległości obiektów budowlanych od zewnętrznej krawędzi jezdni dróg publicznych, przy czym dopuszcza się zmniejszenie tych odległości w uzasadnionych przypadkach na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 4) w odniesieniu do budynków istniejących dopuszczenie:
- a) zachowania, przebudowy i rozbudowy istniejących budynków, przy czym dla rozbudowy nakazuje się zachowanie ustaleń niniejszego planu,
 - b) zachowania dotychczasowej geometrii dachów przy rozbudowie budynków istniejących;
- 5) z zastrzeżeniem pkt. 6 lokalizację ogrodzeń ażurowych o wysokości nie większej niż 1,5 m, z zakazem lokalizacji:
- a) ogrodzeń pełnych
 - b) wykonanych z żelbetowych elementów prefabrykowanych od strony dróg publicznych;
- 6) na terenie MN/U dopuszcza się lokalizację ogrodzeń pełnych wyłącznie wzdłuż granic działek położonych w strefie zabudowy usługowej;
- 7) dopuszczenie lokalizacji:
- a) obiektów małej architektury,
 - b) tablic informacyjnych o powierzchni nie większej niż 1,0 m² i wysokości nie większej niż 2 m;
- 8) zakaz lokalizacji reklam.

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

- 1) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów położenia obszaru objętego planem w granicach 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) nakaz zagospodarowania odpadów, zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy oraz przepisami odrębnymi;

- 4) dopuszczenie zagospodarowania mas ziemnych powstałych podczas prowadzenia robót budowlanych na działce budowlanej, na wskazanym na rysunku planu obszarze do rekultywacji lub przekształceń albo ich wywóz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem obiektów infrastruktury technicznej;
- 6) stosowanie indywidualnych systemów grzewczych, w których będą wykorzystywane paliwa charakteryzujące się niskimi wskaźnikami emisji, energia elektryczna lub energia odnawialna, w tym z biomasy; dopuszczenie stosowania innych urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń;
- 7) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi na terenach oznaczonych symbolami:
 - a) MN – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) MN/U – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych.

§ 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,
- 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.

§ 8. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych dopuszcza się wyposażenie terenów dróg publicznych w budowle i obiekty małej architektury, w tym dla nawiązywania kontaktów społecznych, rekreacji mieszkańców i utrzymania porządku, z towarzyszącą zielenią urządzoną.

§ 9. 1. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolami: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów:

- 1) lokalizację:
 - a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na każdej działce budowlanej,
 - b) budynków wolnostojących, z zastrzeżeniem pkt. 2 lit. a,
 - c) urządzeń budowlanych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) budynku gospodarczo-garażowego wolnostojącego lub przybudowanego do innego budynku,
 - b) usług nieuciążliwych w zakresie: handlu, małej gastronomii lub drobnego rzemiosła realizowanych w lokalach użytkowych wydzielonych w budynkach mieszkalnych, zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym:
 - zakazuje się lokalizacji pomieszczeń magazynowo-składowych oraz obiektów generujących ruch samochodów ciężarowych,
 - dopuszcza się lokalizację części usługowej budynku od strony bocznej lub tylnej budynku mieszkalnego,
 - c) 1 kondygnacji podziemnej,
 - d) oczek wodnych,
 - e) wiat o łącznej powierzchni do 40,0 m²,

- f) szyldów o powierzchni nie większej niż $1,0 \text{ m}^2$ na elewacjach budynków,
 - g) obiektów i sieci infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem pozostałych ustaleń planu;
- 3) dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45° , przy czym dla budynków gospodarczo-garażowych i wiat dopuszcza się dachy strome nawiązujące do dachu budynku mieszkalnego o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 45° ;
- 4) kolorystykę dachów w odcieniach naturalnych ceglastym, czerwieni, brązu albo szarości,
- 5) wysokość zabudowy dla:
- a) budynków mieszkalnych – do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 9,0 m, przy czym wyłącznie na terenach 8MN i 10MN nie więcej niż 12,0 m;
 - b) budynków gospodarczo-garażowych – 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;
- 6) powierzchnię zabudowy:
- a) działki budowlanej do 25%,
 - b) budynku gospodarczo-garażowego do $50,0 \text{ m}^2$,
- 7) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0,1 do 0,75;
- 8) powierzchnię terenu biologicznie czynną – nie mniejszą niż 40% działki budowlanej;
- 9) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż $800,0 \text{ m}^2$, przy czym dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek budowlanych dla obiektów infrastruktury technicznej lub powiększenia przyległych nieruchomości;
- 10) lokalizację miejsc do parkowania zgodnie z § 13 pkt 5.

2. Na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, oznaczonym symbolem MN/U ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów:

- 1) lokalizację:
- a) budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych lub usługowych na działce budowlanej, przy czym dopuszcza się nie więcej niż jeden budynek mieszkalny albo mieszkalno-usługowy na każdej działce budowlanej,
 - b) wyłącznie usług nieuciążliwych, z zakazem lokalizacji pomieszczeń magazynowo-składowych oraz obiektów generujących ruch samochodów ciężarowych,
 - c) budynków wolnostojących, z zastrzeżeniem pkt. 2 lit. b,
 - d) urządzeń budowlanych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
- a) zabudowy usługowej jako samodzielnego budynku lub części budynku dobudowanej do budynku mieszkalnego wyłącznie od strony bocznej lub tylnej,
 - b) budynku gospodarczo-garażowego wolnostojącego lub przybudowanego do innego budynku,
 - c) 1 kondygnacji podziemnej,
 - d) oczek wodnych,
 - e) wiat o łącznej powierzchni do $40,0 \text{ m}^2$,
 - f) szyldów o powierzchni nie większej niż $2,0 \text{ m}^2$ na elewacjach budynków,
 - g) obiektów i sieci infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem pozostałych ustaleń planu;

- 3) dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45°, przy czym dla budynków gospodarczo-garażowych i wiat dopuszcza się dachy strome dwuspadowe o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 45°;
- 4) kolorystykę dachów w odcieniach naturalnych ceglastym, czerwieni, brązu albo szarości,
- 5) wysokość zabudowy dla:
 - a) budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych – do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 10,0 m,
 - b) budynków usługowych – nie więcej niż 7,0 m, z dopuszczeniem elementów technicznych do 12,0 m,
 - c) budynków gospodarczo-garażowych – jedna kondygnacja nadziemna oraz nie więcej niż 5,5 m do kalenicy,
 - d) wiat – do 4,0 m;
- 6) powierzchnię zabudowy:
 - a) działki budowlanej do 30%,
 - b) budynku gospodarczo-garażowego do 100,0 m²,
- 7) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0,1 do 0,9;
- 8) powierzchnię terenu biologicznie czynną – nie mniejszą niż 30% działki budowlanej;
- 9) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 1100,0 m², przy czym dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek budowlanych dla obiektów infrastruktury technicznej lub powiększenia przyległych nieruchomości;
- 10) lokalizację miejsc do parkowania zgodnie z § 13 pkt 5.

3. Na terenach zieleni urządzonej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1ZP i 2ZP ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania:

- 1) zagospodarowanie terenu zielenią ozdobną,
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) obiektów małej architektury,
 - b) budowli, tj. pomników, fontann,
 - c) sieci i obiektów infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem pozostałych ustaleń planu,
 - d) na terenie 2ZP:
 - ciągów pieszych albo pieszo-rowerowych,
 - obiektów małej architektury,
 - plenerowych urządzeń turystycznych, sportowych oraz rekreacyjnych,
 - wybiegów dla psów;
- 3) powierzchnię terenu biologicznie czynną – nie mniejszą niż 80% powierzchni terenu;
- 4) zakaz lokalizacji budynków.

4. Na terenach dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KD-D, 2KD-D, 3KD-D, 4KD-D, 5KD-D, 6KD-D, 7KD-D, 8KD-D i 9KD-D ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania:

- 1) lokalizację:
 - a) jezdni o parametrach zgodnych z przepisami odrębnymi,
 - b) placu do zawracania pojazdów na nieprzelotowym zakończeniu drogi 8KD-D;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:

- a) chodników, ścieżek rowerowych, rowów,
- b) miejsc parkingowych,
- c) zieleni przydrożnej,
- d) sieci infrastruktury technicznej;

3) szerokość pasów drogowych zgodnie z rysunkiem planu, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań.

5. Na terenie publicznego ciągu pieszo-jezdnego, oznaczonego na rysunku planu symbolem KDS ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania:

1) dopuszczenie lokalizacji:

- a) jezdni i chodnika lub wydzielenie dla ruchu kołowego i pieszego wspólnej nawierzchni,
- b) zieleni przydrożnej,
- c) sieci infrastruktury technicznej;

2) szerokość pasa drogowego zgodnie z rysunkiem planu, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań.

6. Na terenach dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDW, 2KDW, 3KDW ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania:

1) dopuszczenie lokalizacji:

- a) jezdni i chodnika lub wydzielenie dla ruchu kołowego i pieszego wspólnej nawierzchni,
- b) miejsc parkingowych,
- c) zieleni przydrożnej,
- d) sieci infrastruktury technicznej;

2) szerokość pasów drogowych zgodnie z rysunkiem planu.

7. Na terenie infrastruktury technicznej, oznaczonym na rysunku planu symbolem IT, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania:

- 1) lokalizację obiektów infrastruktury technicznej, w szczególności w zakresie elektroenergetyki, stacje transformatorowe i podobne;
- 2) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynną – 0%;
- 3) wysokość obiektu budowlanego nie większą niż 3,6 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 § 11 pkt 4.
- 3) ustala się szerokość frontu nowo wydzielonej działki na terenach oznaczonych symbolami MN, MN/U - 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) nieprzelotowym zakończeniu drogi,
 - 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 50° - 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 oddziaływanie wynikające z przeznaczenia terenu nie powodowało przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych, poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny oraz spełniało wymogi niniejszego planu;
- 2) nakaz zgłoszenia i oznakowania lokalizacji obiektów budowlanych, stanowiących przeszkody lotnicze o wysokości równej lub wyższej niż 50 m, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) 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;
- 4) w zasięgu obszaru wymagającego przekształceń lub rekultywacji na terenach 8MN, 10MN i 1KDW nakaz ustalenia warunków gruntowo-wodnych i geotechnicznych lokalizacji obiektów budowlanych oraz zabezpieczenia terenu przed zainicjowaniem ruchu mas ziemnych.

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

- 1) lokalizację drogi publicznej na terenach KD-D;
- 2) klasę dojazdową dla dróg publicznych oznaczonych symbolem KD-D;
- 3) powiązanie dróg publicznych z zewnętrznym układem komunikacyjnym poza planem, w tym z ul. Kiszkowską;
- 4) obsługę komunikacyjną terenów z przyległych dróg publicznych, w tym poprzez drogi wewnętrzne i publiczny ciąg pieszo-jezdny;
- 5) z zastrzeżeniem pkt. 6 nakaz lokalizacji miejsc do parkowania pojazdów w ilości nie mniejszej niż:
 - a) 2 miejsca parkingowe na każde mieszkanie w budynku mieszkalnym jednorodzinny,
 - b) 3 miejsca parkingowe na 100,0 m² powierzchni użytkowej usług;
- 6) w zakresie miejsc parkingowych:
 - a) lokalizację miejsc parkingowych na działce budowlanej, na powierzchni terenu lub w garażu,
 - 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 dostawczymi w ilości wynikającej z potrzeb planowanej funkcji.

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

- 1) roboty budowlane w zakresie sieci infrastruktury technicznej, w tym w szczególności: sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej i telekomunikacyjnej;
- 2) zachowanie dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zachowanie odległości między przewodami i urządzeniami infrastruktury technicznej oraz innymi obiektami budowlanymi, zgodnie z przepisami odrębnymi i normami branżowymi;
- 4) 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 komunalnych do zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej;
 - 2) dopuszcza się lokalizację przepompowni ścieków na terenach ZP, 1KDW oraz na pozostałych terenach;
 - 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 40,0 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 zbiorników bezodpływowych;
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-D, dróg wewnętrznych oznaczonych symbolem KDW oraz publicznego ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem KDS :
 - 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 sieci elektroenergetycznych SN 15kV i nn 0,4 kV;
 - 2) do czasu skablowania linii zachowanie pasów wolnych od zabudowy o szerokości 5,0 m na każdą stronę od osi przewodu napowietrznych linii elektroenergetycznych SN 15kV, w których obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów z przeznaczeniem na stały pobyt ludzi i zadrzewień;
 - 3) dopuszczenie zmniejszenia szerokości pasów, o których mowa w pkt. 2 zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 4) zasilanie odbiorców z istniejącej i planowanej sieci elektroenergetycznej SN 15kV i nn 0,4 kV,
 - 5) lokalizację nowych odcinków sieci elektroenergetycznej wyłącznie w wykonaniu podziemnym, kablowym;
 - 6) dopuszczenie skablowania napowietrznych odcinków linii napowietrznych elektroenergetycznych;
 - 7) lokalizację nowych stacji transformatorowych słupowych i małogabarytowych wolno stojących na terenie IT oraz dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych na pozostałych terenach;
 - 8) 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 6,0 m x 7,0 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 i MN/U 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. W zakresie obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji ustala się:

- 1) zasięg obszaru wymagającego przekształceń lub rekultywacji na terenach 8MN, 10MN i 1KDW, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszczenie przekształcenia naturalnego ukształtowania terenu dla dostosowania do planowanej funkcji i lokalizacji zabudowy, w szczególności poprzez częściowe podniesienie i wyrównanie rzędnej terenu do min. 102,9.

§ 17. Ustala się stawkę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30 %.

§ 18. Dla terenu objętego planem traci moc Uchwała Nr LXV/584/02 Rady Miejskiej Gminy Pobiedziska z dnia 26 września 2002 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w rej. ul. Kiszkowskiej, dz. nr ewid. 6, 9, 16 w Pobiedziskach.

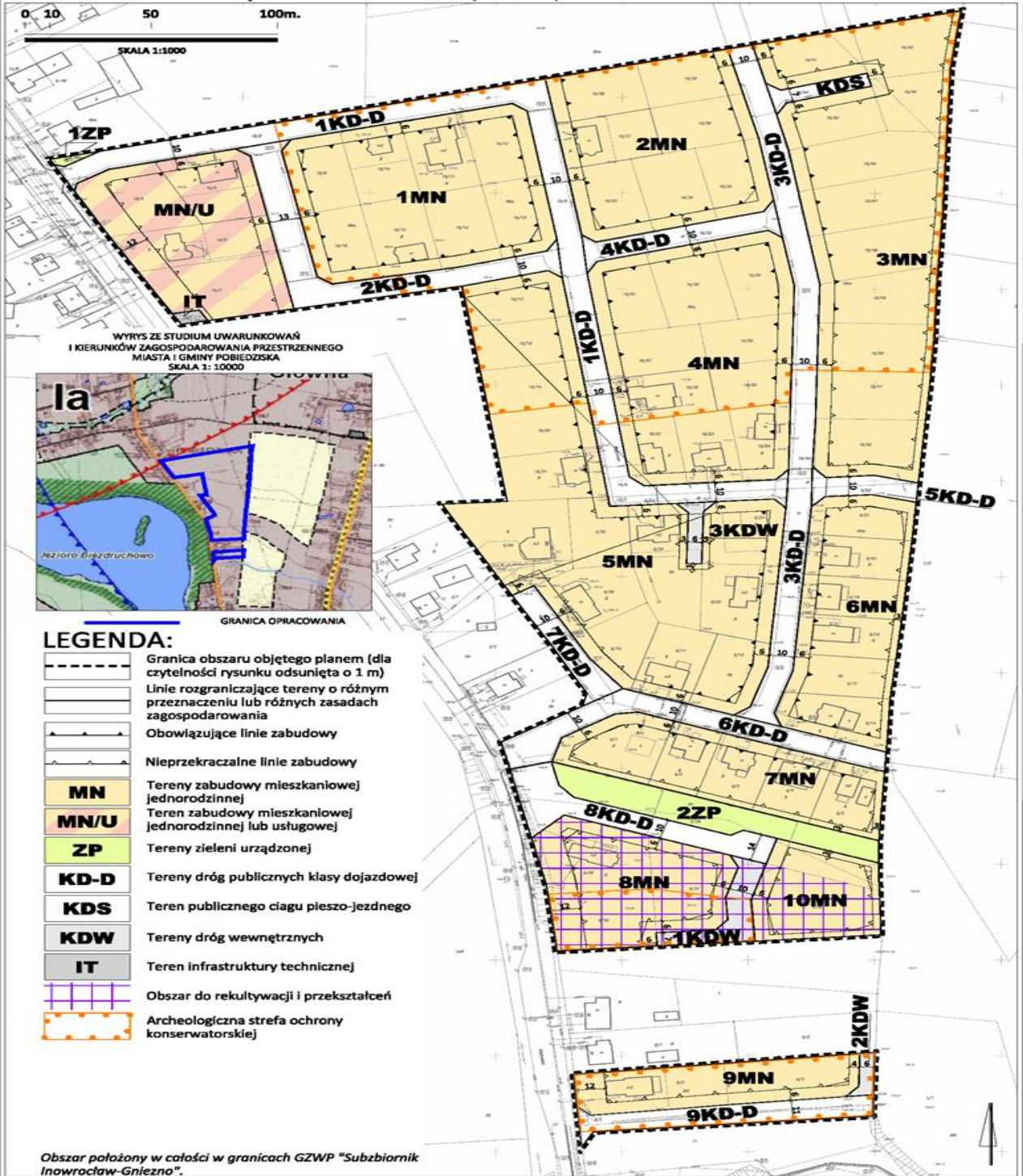
§ 19. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Pobiedziska.

§ 20. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodnicząca
Rady Miejskiej Gminy Pobiedziska
(-) Renata Jończyk

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENÓW POD ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ JEDNORODZINNĄ W REJONIE UL. KISZKOWSKIEJ.

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR XXXIV/304/2016 RADY MIEJSKIEJ GMINY POBIEDZISKA Z DNIA 27 PAŹDZIERNIKA 2016 R. OPUBLIKOWANY W DZIENNIKU URZĘDOWYM WOJ. WIELKOPOLSKIEGO, POZ., Z DNIA



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXXIV/304/2016
RADY MIEJSKIEJ GMINY POBIEDZISKA
z dnia 27 października 2016 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Gminy Pobiedziska
o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu
zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną
w rejonie ul. Kiszkowskiej.**

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

§ 1. Uwagi wniesione do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w rejonie ul. Kiszkowskiej podczas pierwszego wyłożenia do publicznego wglądu w terminie od 25 maja do 29 czerwca 2016 r.:

1. Uwaga zbiorowa wniesiona przez: T.O, M.W., A.T.P., B.J.B, G.M.M., J.S.N, P.M.B., A.R.C., M.S.K., M.K., R.W.S.

Treść uwagi:

Dla działek budowlanych, oznaczonych 8MN, dopuszcza się lokalizację usług nieuciążliwych w zakresie handlu, gastronomii, drobnego rzemiosła... Zmiana planu w odniesieniu do działek oznaczonych 8MN spowoduje znaczne pogorszenie poprzez: dopuszczenie na terenie w/w działek usług w zakresie gastronomii, handlu, rzemiosła.

Wszystkie zmiany obniżają wartość posiadanych nieruchomości oraz spowodują w dużym stopniu obniżenie komfortu zamieszkiwania. Należy zaznaczyć, że działki zostały nabyte w oparciu o plan miejscowy wówczas obowiązujący z którego w żaden sposób nie wynikały zmiany, które obecnie są proponowane.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona

Uzasadnienie:

Na terenach MN (włącznie z terenem 8MN) zachowuje się ustalenia dopuszczające uzupełniająco usługi w formie lokalu użytkowego w budynku mieszkalnym.

W oparciu o ustalenia obowiązującego planu na terenach o symbolu MN dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe w zakresie: handlu, małej gastronomii lub drobnego rzemiosła z zakazem lokalizacji pomieszczeń magazynowo-składowych oraz obiektów generujących ruch samochodów ciężarowych. W związku z utrzymaniem dotychczasowych zapisów planu przedstawiony w uwadze zarzut obniżenia wartości posiadanych nieruchomości oraz obniżenia komfortu zamieszkiwania jest bezzasadny.

2. Uwaga wniesiona przez A. i R. G.

Treść uwagi:

jesteśmy właścicielami dz. nr 6/31 i w związku z tym wnosimy o zmianę przeznaczenia działki z 8MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na MN/U - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej.

Biorąc pod uwagę, że na działce nr 6/33 i na części działki drogowej nr 6/28 wprowadzona została możliwość wyboru funkcji mieszkaniowej lub usługowej prosimy również o wprowadzenie takiego przeznaczenia na naszej działce.

Wprowadzenie przeznaczenia takiego samego jak na działkach powyżej czyli 2MN/U da nam możliwość realizacji naszych planów co do prowadzenia nieuciążliwej działalności gospodarczej na powierzchni większej niż dopuszczona jest przy przeznaczeniu 8MN.

Biorąc pod uwagę, że od strony północnej 2MN/U graniczy bezpośrednio z zabudową mieszkaniową 7MN myślimy, że wprowadzenie na naszej działce przeznaczenia tak jak 2MN/U nie zaburzy ładu przestrzennego i nie wpłynie niekorzystnie na tereny zabudowy mieszkaniowej znajdujące się bezpośrednio przy drodze.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona

Uzasadnienie:

W oparciu o ustalenia obowiązującego planu na terenach o symbolu MN w projekcie dopuszcza się lokalizację w budynku mieszkalnym lokalu użytkowego pod usługi nieuciążliwe w zakresie: handlu, małej gastronomii lub drobnego rzemiosła z zakazem lokalizacji pomieszczeń magazynowo-składowych oraz obiektów generujących ruch samochodów ciężarowych. W zmianie planu nie przewiduje się rozszerzenia możliwości lokalizacji usług wobec zgłoszonego w trakcie dyskusji publicznej oraz wyłożenia do publicznego wglądu sprzeciwu okolicznych właścicieli nieruchomości i mieszkańców, obawiających się obniżenia wartości posiadanych nieruchomości oraz obniżenia komfortu zamieszkiwania.

§ 2. Podczas ponownego wyłożenia projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną w rejonie ul. Kiszkowskiej do publicznego wglądu w terminie od 20 lipca do 26 sierpnia 2016 r. nie wniesiono uwag.

Załącznik nr 3 do uchwały Nr XXXIV/304/2016
RADY MIEJSKIEJ GMINY POBIEDZISKA
z dnia 27 października 2016 r

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Gminy Pobiedziska
o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną
w rejonie ul. Kiszkowskiej, inwestycji, 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 (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 miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, 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.